

Les loyers en 2018

Les loyers de l'agglomération
bordelaise et du bassin d'Arcachon



étude

09 / 2019

L'observatoire des loyers de la Gironde fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'Anil (Agence nationale d'information sur le logement) sous l'égide du ministère en charge du logement.

En 2018, l'observation a porté sur les loyers du parc locatif privé des deux secteurs de la Gironde où le marché de l'immobilier est le plus tendu : l'agglomération bordelaise et le pourtour du bassin d'Arcachon.

Le présent document expose la méthodologie de l'enquête, le périmètre d'étude et son zonage, les données de cadrage ainsi que les résultats obtenus sur les loyers des logements du parc locatif privé loués vides de ces deux secteurs géographiques.

Il est complété par une comparaison des loyers pratiqués dans d'autres agglomérations françaises appartenant au réseau national des observatoires des loyers, et qui appliquent une méthodologie identique.

Enfin, une partie de ces logements étant issue des mesures d'incitation à l'investissement locatif, les résultats de l'observation menée en 2018 seront analysés au regard des plafonds légaux de loyer associés à ces politiques de défiscalisation.

Chiffres-clés 2018

Agglomération bordelaise

Loyer moyen au m ²	10,7 €/m ²
Loyer moyen	646 € hors charges
Superficie moyenne	60 m ²
Loyer moyen de marché ¹ au m ²	11,6 €/m ²

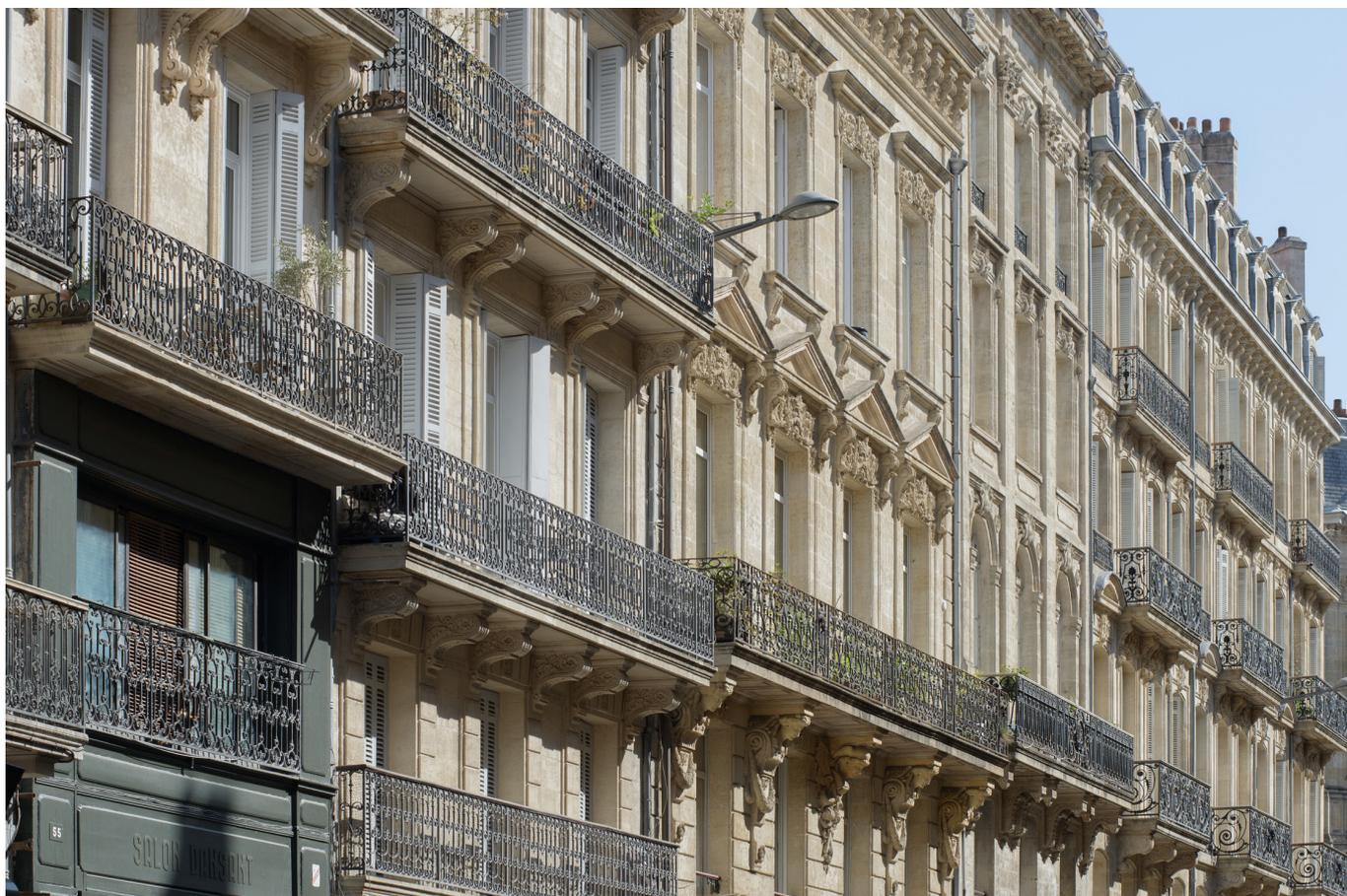
Bassin d'Arcachon

Loyer moyen au m ²	10,2 €/m ²
Loyer moyen	708 € hors charges
Superficie moyenne	70 m ²
Loyer moyen de marché au m ²	10,7 €/m ²

1. Ou loyer à la relocation : locataires présents depuis moins de deux ans.

Sommaire

Contexte, méthode et périmètres	p.5
Éléments de cadrage : le parc locatif privé en Gironde et dans les zones d'enquête	p.13
Les niveaux de loyers de l'agglomération bordelaise et du bassin d'Arcachon	p.17
Les niveaux de loyers du parc locatif privé par secteur géographique	p.29
Comparaisons avec d'autres agglomérations	p.63
Comparaisons avec les plafonds légaux de l'investissement locatif	p.67
Synthèse et conclusion	p.73
Annexe	p.77



Contexte, méthode et périmètres

Contexte institutionnel

Engagée depuis 1990 dans l'observation des loyers du parc locatif privé, l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine (a'urba) s'est vu confier, par l'ensemble de ses partenaires, la mission d'expérimenter un observatoire local des loyers (OLL). Cette démarche a été mise en place en 2012/2013 par le ministère en charge du Logement, qui s'est, à cette fin, entouré d'un comité scientifique national composé de personnalités indépendantes, et d'une cellule nationale de traitement et d'animation, dont l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) était en charge en 2018.

Ce dispositif, qui remplace l'enquête loyers dite « OLAP-DHUP », est porté sur le territoire national par une vingtaine d'observatoires locaux, qui se sont organisés en réseau et qui respectent une méthodologie identique élaborée par le comité scientifique national.

Le comité de pilotage de l'observatoire des loyers de la Gironde comprend notamment des représentants de l'État

(DDTM 33 et DREAL Nouvelle-Aquitaine), de Bordeaux Métropole, de la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud (Cobas), de la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon nord (Coban), du Département de la Gironde, des représentants des agences immobilières réalisant de la gestion de biens (FNAIM de la Gironde), ainsi que des représentants d'autres acteurs intéressés par les problématiques du logement, tels que l'Adil 33, la CAF de la Gironde, la FPI-Aquitaine et l'UNPI33.

En 2018, l'observatoire des loyers de la Gironde a étudié le parc locatif privé des deux secteurs de la Gironde où le marché de l'immobilier est le plus tendu : l'agglomération bordelaise et le pourtour du bassin d'Arcachon, sur la base de périmètres inchangés par rapport à l'enquête précédemment menée en 2017.



Méthode

L'enquête porte sur les loyers hors charges des logements du parc locatif privé - à l'exception des logements meublés, des logements des organismes HLM et des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion. Les logements enquêtés sont obligatoirement occupés par un locataire à la date d'enquête.

Pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire, la collecte 2018 a été réalisée par téléphone auprès de particuliers, bailleurs ou locataires. Pour ceux dont la gestion est déléguée à un professionnel, elle s'est faite par l'obtention de fichiers informatiques extraits dans les logiciels de gestion d'administrateurs de biens. Le recueil des données cherche à être représentatif de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type d'habitat, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté du locataire...).

L'a-urba garantit la confidentialité des données, contrôle leur cohérence et leur complétude. Elle les consolide, les met en forme et, lorsque nécessaire, les enrichit en les croisant avec d'autres bases de données. Les données sources sont alors transmises à l'ANIL qui en assure le traitement. Parallèlement, l'ANIL garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par le comité scientifique national.

Les traitements visent notamment à compléter les contrôles, à éliminer les doublons, à traiter les éventuels effets de « grappe »¹ et à redresser l'échantillon par calage sur la structure du parc, en attribuant à chaque logement observé une pondération permettant à l'échantillon d'être représentatif du parc général. Le centre de traitement retourne à l'a-urba la base pondérée en vue de l'exploitation des résultats.

Les résultats présentés dans ce document ont été établis à partir d'un échantillon de 14 319 logements locatifs privés loués vides, soit :

- 11 390 logements dans l'agglomération bordelaise (dont 1 153 en gestion directe et 10 237 en gestion déléguée à un professionnel)
- 2 929 logements sur le pourtour du bassin d'Arcachon (dont 318 en gestion directe et 2 611 en gestion déléguée).

Les résultats publiés sont tous établis à partir d'au moins 50 observations, seuil fixé par le comité scientifique national pour une publication. Lorsque le nombre d'observations est peu supérieur à 50, certains résultats sont néanmoins à utiliser avec prudence, la constitution d'un échantillon représentatif n'étant pas toujours assurée.

Enfin, les modalités d'enquête ne permettant pas d'analyse longitudinale, les résultats ne peuvent présenter d'évolution avec les observations des années antérieures.

1. Si plusieurs logements de l'échantillon sont situés à la même adresse, ils risquent de présenter des caractéristiques spécifiques identiques (notamment en termes de superficie et de niveau de loyer). Le traitement permet d'éviter le manque de représentativité de l'échantillon.

Périmètres et zonages

Le périmètre observé est constitué de deux secteurs principaux :

- Les communes de Bordeaux Métropole ainsi que les communes du reste de l'unité urbaine¹ de Bordeaux, secteur ci-après dénommé « agglomération bordelaise » ;
- Les communes de la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud (Cobas) et de la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon nord (Coban), secteur ci-après dénommé « bassin d'Arcachon ».

Le zonage au sein de l'agglomération bordelaise

Le zonage d'étude de l'agglomération bordelaise a été adopté en 2016. Il a été dessiné afin de refléter l'influence de la localisation sur le niveau des loyers. Plus précisément, il s'est appuyé :

- sur un découpage du territoire à la commune, voire à l'IRIS² pour les quatre communes de l'agglomération où le volume du parc locatif privé est le plus important (Bordeaux, Mérignac, Pessac, Talence) ;
- sur un travail économétrique permettant d'expliquer le niveau des loyers par la combinaison de différents facteurs : nombre de pièces, superficie par nombre de pièce, type de gestion, type d'habitat [maison/ appartement], époque de construction des logements, époque d'emménagement du locataire et localisation. Ce travail, réalisé par l'OLAP et validé par le comité technique de l'observatoire des loyers de la Gironde, a permis d'isoler l'influence de la localisation sur le niveau des loyers.

Les IRIS de Bordeaux, Mérignac, Pessac et Talence, ainsi que chacune des autres communes de l'agglomération bordelaise ont ainsi été regroupés en 6 zones homogènes en termes de marché locatif privé. Toutes choses étant égales par ailleurs, la zone 1 offre les niveaux de loyer les plus élevés, tandis que la zone 6 offre les niveaux de loyer les plus modérés de l'agglomération.

Cela ne signifie pas que les niveaux des loyers au sein d'une même zone sont identiques, mais que pour des logements ayant les mêmes caractéristiques, ils tendent à être semblables. Inversement, même des logements ayant des

caractéristiques identiques, mais situés dans deux zones différentes, doivent avoir des niveaux de loyer différents. Autrement dit, un appartement de 3 pièces, offrant une surface habitable de 65 m², situé dans un immeuble construit dans les années 1990, et dont le locataire actuel a emménagé il y a 4 ans, tendra à avoir le même niveau de loyer quel que soit le quartier ou la commune de la zone 4 où il est situé. Il se louera en moyenne à un loyer supérieur à un appartement présentant les mêmes caractéristiques mais situé en zone 5.

Cette méthodologie conduit à ce que les zones d'étude ne soient pas formées d'un seul bloc mais sont éclatées et non contiguës. Plutôt que de reproduire des découpages administratifs ou des territoires de projet, ce zonage traduit la façon dont la localisation est valorisée, en moyenne, lors des négociations entre les propriétaires et les locataires. Il vise donc à refléter une certaine réalité du marché locatif privé.

Au total, ce zonage met en évidence à la fois un gradient centre-périphérie, une coupure est-ouest délimitée par la Garonne, ainsi qu'un effet d'aménité territoriale conféré par la facilité d'accès routier au bassin d'Arcachon.

Le zonage au sein du bassin d'Arcachon

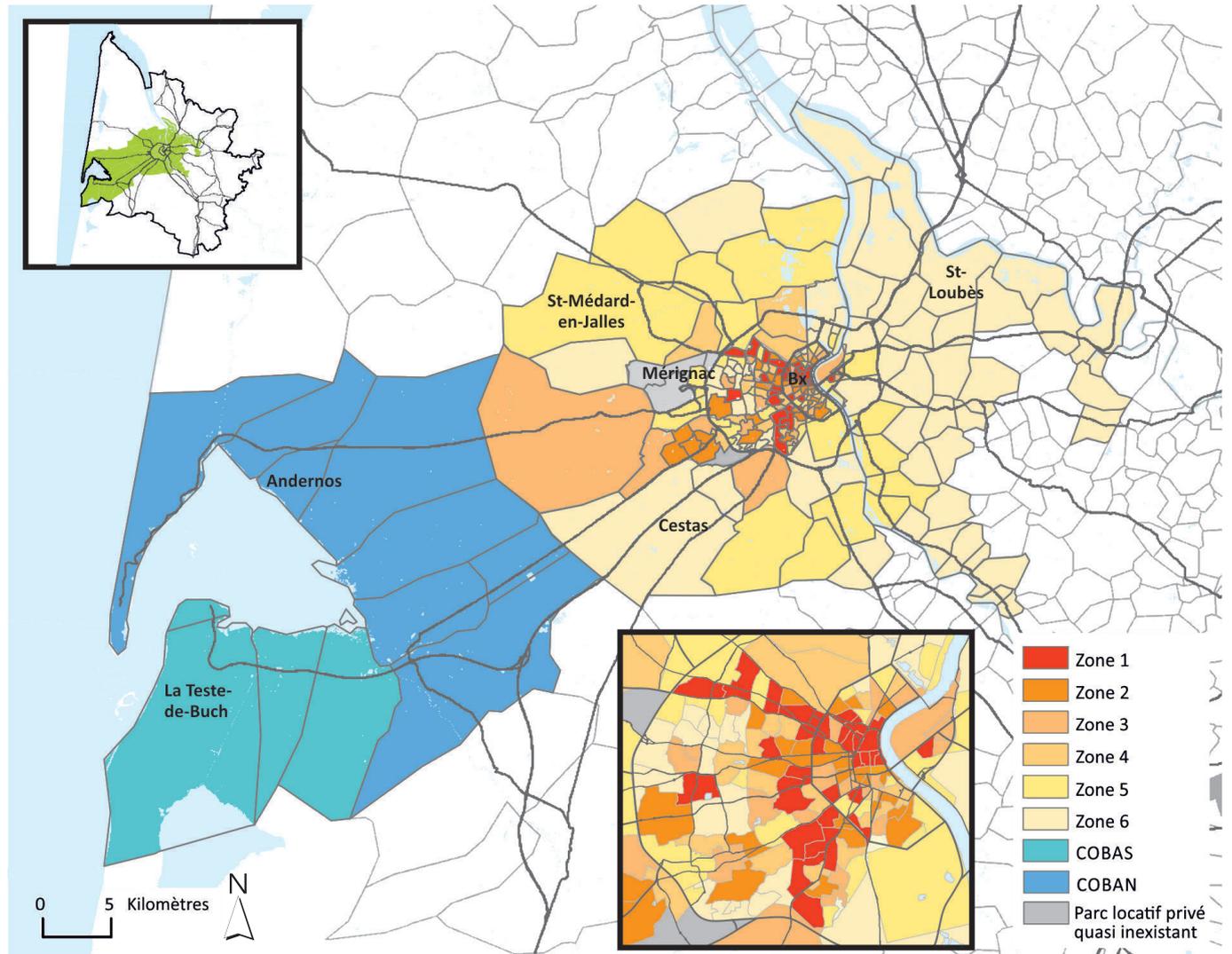
En raison du volume du parc locatif privé et de la collecte de données dans ce territoire, le zonage de ce secteur n'a pas encore pu faire l'objet d'un traitement économétrique. Il distingue plus classiquement les communes relevant des deux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre du territoire, les communautés d'agglomération du bassin d'Arcachon nord et sud.

La carte ci-après permet de visualiser le périmètre et le zonage de l'enquête, le classement des IRIS et des communes dans les huit zones d'étude étant précisé dans le tableau suivant.

1. L'unité urbaine est un périmètre géographique délimité par l'Insee, visant à rendre compte de la continuité du bâti sur le territoire.

2. Les « îlots regroupés pour l'information statistique » (IRIS) sont des secteurs géographiques délimités par l'Insee pour la diffusion de données statistiques infra-communales.

Périmètre de l'enquête et des huit zones d'étude



Open Data Bordeaux Métropole, a'urba
Traitement a'urba, octobre 2018

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

Détail des huit zones d'étude

Zone 1	IRIS de Bordeaux	Chartrons-Grand-Parc 9, Hôtel de Ville-Quinconces 3, 4, 5, 6, 7 et 8, La Bastide 2, Lestonat-Monséjour 1, 6 et 9, Nansouty 1 et 3, Saint-Augustin 1, 4 et 5, Saint-Bruno-Saint-Victor 6, Saint-Seurin-Fondaudège 1, 2, 5, 6, 7 et 8, Villa Primerose Parc Bor.-Caudéran 2 et 3
	IRIS de Mérignac	Eyquems, La Forêt
	IRIS de Talence	Combattants-Bijou, E. Zola, Médoquine-Haut-Brion, Poste-Mairie
Zone 2	IRIS de Bordeaux	Capucins-Victoire 2, 4 et 8, Chartrons-Grand-Parc 2 et 8, Gare Saint-Jean 2 et 5, Hôtel de Ville-Quinconces 1 et 2, Lestonat-Monséjour 3, Nansouty 9, Saint-Bruno-Saint-Victor 1, 2 et 5, Saint-Seurin-Fondaudège 3 et 9, Villa Primerose Parc Bor.-Caudéran 1, 5 et 6
	IRIS de Mérignac	Chemin-long et Garies, La Glacière
	IRIS de Pessac	Bellegrave, Cap de Bos, Cazalet, France, Magonty, Sardine
	IRIS de Talence	Cauderès, Mégret, Saint-Genès
Zone 3	IRIS de Bordeaux	Capucins-Victoire 3 et 7, Chartrons-Grand Parc 1, 11 et 12, La Bastide 1, 3 et 4, Lestonat-Monséjour 7, Nansouty 6, Saint-Augustin 2, Saint-Bruno-Saint-Victor 3 et 4, Saint-Seurin-Fondaudège 4
	IRIS de Mérignac	Arlac 2, Centre-Ville 1 et 2
	IRIS de Pessac	3 m, Le Bourg, Toctoucau
	IRIS de Talence	Plume-La-Poule
	Communes	Gradignan, Saint-Jean-d'Ilac
Zone 4	IRIS de Bordeaux	Capucins-Victoire 5 et 6, Chartrons-Grand-Parc 3 et 7, Gare Saint-Jean 4, Lestonat-Monséjour 4 et 5, Nansouty 5 et 7, Saint-Augustin 3, Villa Primerose Parc Bor.-Caudéran 4
	IRIS de Mérignac	Bourdillot, Bourran, Labatut 1
	IRIS de Pessac	Candau, l'Alouette, Noës
	IRIS de Talence	La Fauvette, Lycée
Communes	Bruges, Le Bouscat, Le Haillan	

Détail des huit zones d'étude

Zone 5	IRIS de Bordeaux	Bacalan 2 et 4, Capucins-Victoire 1, Chartrons-Grand Parc 6, 10 et 13, Gare Saint-Jean 1 et 3, La Bastide 5, Lestonat-Monséjour 2, Nansouty 2 et 4
	IRIS de Mérignac	Beaudésert, Beutre, Capeyron 3, Labatut 2, Les Pins, Marchegay, Z.i du Phare, Zone aéroportuaire
	IRIS de Pessac	Chataigneraie, Le Monteil, Les Echoppes, Madran
	IRIS de Talence	Peylanne-Leysotte, Thouars 1
	Communes	Bègles, Blanquefort, Bouliac, Cadaujac, Camblandes-et-Meynac, Cenon, Eysines, Latresne, Le Taillan-Médoc, Léognan, Martillac, Parempuyre, Quinsac, Saint-Aubin-de-Médoc, Saint-Médard-en-Jalles
Zone 6	IRIS de Bordeaux	Bacalan 1 et 3, Chartrons-Grand-Parc 5, Le Lac 1 et 3, Lestonat-Monséjour 8, Nansouty 8
	IRIS de Mérignac	Arlac 1, Capeyron 1 et 2, Centre-Ville 3 et 4, Le Burck, Le Jard, Piquey, Zone Commerciale (che. Long)
	IRIS de Pessac	Camponac, Fac Lettres, Fac Sciences-Droit, Parc Industriel, Saige Nord, Saige Sud
	IRIS de Talence	Thouars 2
	Communes	Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Artigues-près-Bordeaux, Arveyres, Bassens, Baurech, Bonnetan, Cadarsac, Cambes, Canéjan, Carbon-Blanc, Carignan-de-Bordeaux, Cénac, Cestas, Fargues-Saint-Hilaire, Floirac, Izon, Langoiran, Le Pian-Médoc, Le Tourne, Lestiac-sur-Garonne, Lignan-de-Bordeaux, Lormont, Martignas-sur-Jalle, Montussan, Nérigeon, Paillet, Pompignac, Saint-Caprais-de-Bordeaux, Sainte-Eulalie, Saint-Loubès, Saint-Louis-de-Montferrand, Saint-Médard-d'Eyrans, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Sulpice-et-Cameyrac, Saint-Vincent-de-Paul, Salleboeuf, Tabanac, Tresses, Vayres, Villenave-d'Ornon, Yvrac
Zone 7	Communes	Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch, Le Teich
Zone 8	Communes	Andernos-les-bains, Arès, Audenge, Biganos, Lanton, Lège-Cap-Ferret, Marcheprime, Mios

**Éléments de cadrage :
le parc locatif privé
en Gironde et dans les
zones d'enquête**

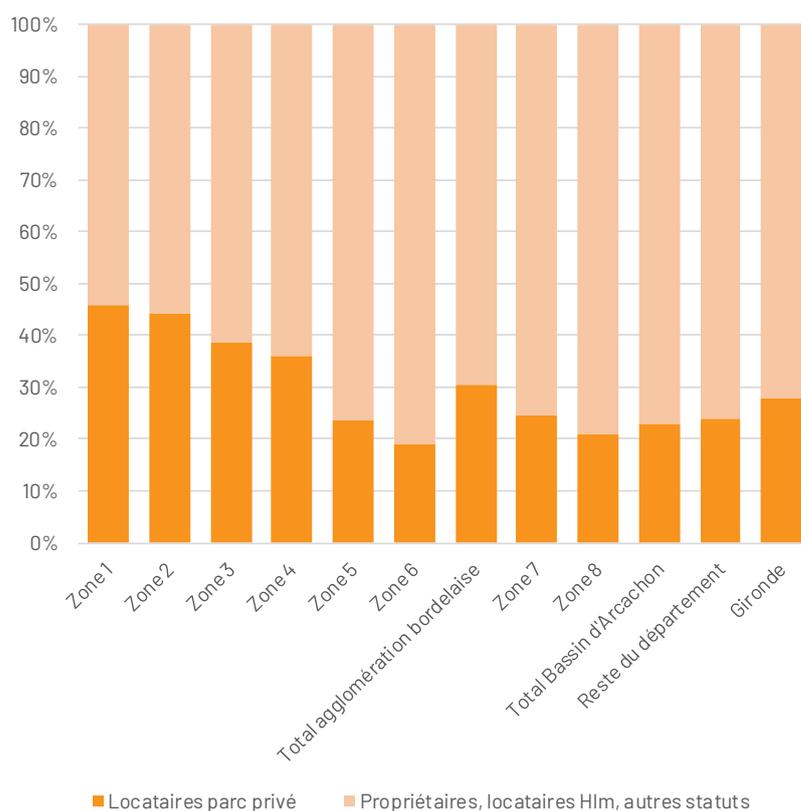
Près de 200 000 ménages locataires du parc privé en Gironde

Le parc locatif privé¹ de Gironde est composé de 196 015 logements en date du 1er janvier 2015. Cela représente 28 % des résidences principales.

Cette part est plus élevée dans l'agglomération bordelaise, où elle atteint 31 % du parc, avec 130 911 logements. Dans les zones les plus centrales (zones 1 et 2), elle s'élève à respectivement 46 et 44 %.

Le parc locatif privé est plus réduit autour du bassin d'Arcachon, avec 13 761 logements, soit 23 % des résidences principales.

Part du parc locatif privé dans les différents territoires girondins

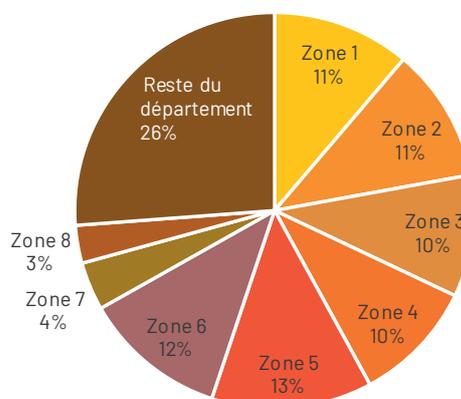


Source INSEE 2016, traitement a'urba

L'agglomération bordelaise, avec 58,8 % de la population girondine, regroupe les deux tiers (66,7 %) du parc locatif privé du département. Quant au bassin d'Arcachon, avec 8,4 % de la population girondine, il ne concentre que 7 % du parc locatif privé.

Un quart des logements locatifs privés du département ne fait pas partie des secteurs enquêtés.

Part du parc locatif privé selon les territoires



Source INSEE 2016, traitement a'urba

1. N'apparaissent dans ces chiffres que les logements loués vides, à l'exclusion des logements loués meublés.

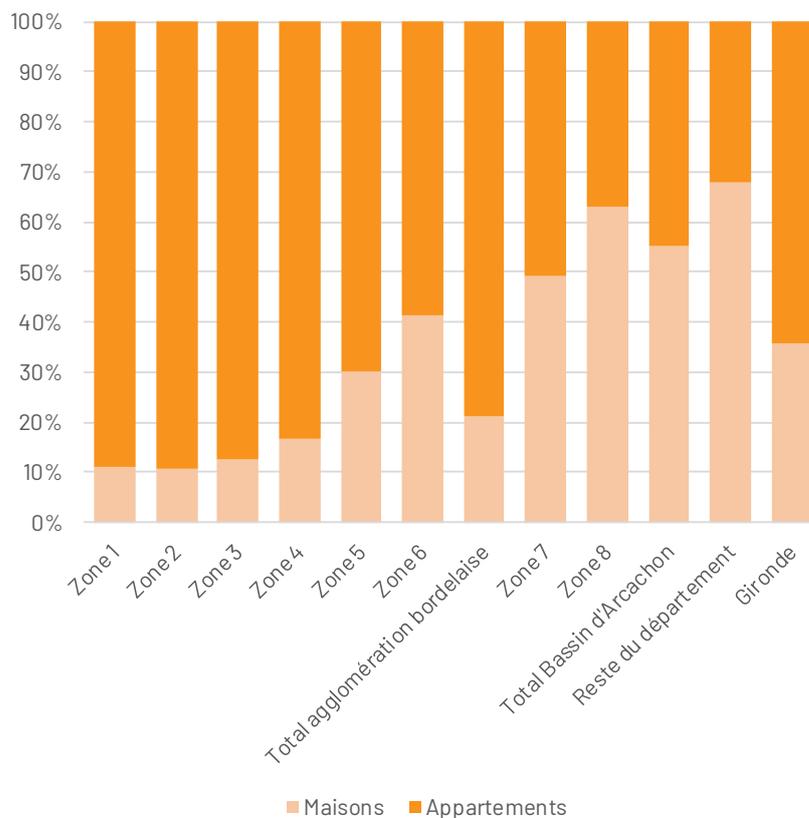
Un parc locatif privé majoritairement collectif

Alors que le parc de maisons individuelles constitue 63 % des résidences principales girondines, le parc locatif privé est composé à 64 % d'appartements.

Dans l'agglomération bordelaise, 21 % des logements locatifs privés sont des maisons, contre 61 % dans le reste du parc.

Autour du bassin d'Arcachon, la forme individuelle est beaucoup plus fréquente. Mais si elle représente 86 % du parc hors locatif privé (propriétaires, locataires du parc social, autres statuts), elle ne concerne que 55 % des logements locatifs privés.

Répartition du parc locatif privé selon le type d'habitat



Source INSEE 2016, traitement a'urba

Un parc locatif privé de petite taille

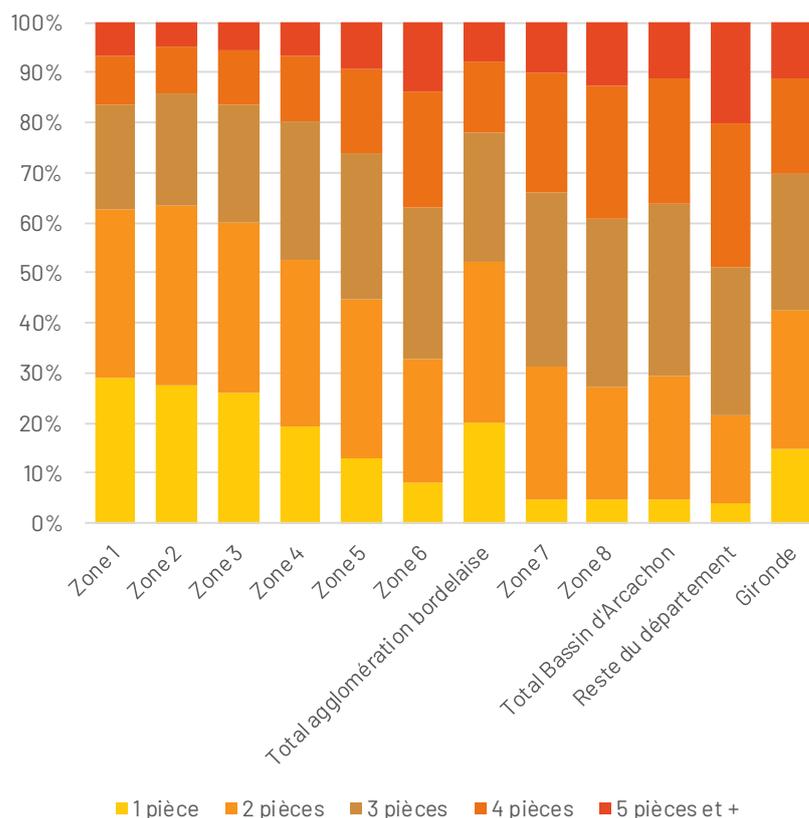
15 % du parc locatif privé girondin sont constitués de logements d'une pièce. Mais la spécificité étudiante du cœur de l'agglomération bordelaise porte cette part entre 25 et 30 % dans les secteurs les plus centraux.

Dans les zones plus éloignées comme autour du bassin d'Arcachon, cette part se réduit jusqu'à ne représenter plus que 5 % du parc.

Quel que soit le territoire, la part de petits logements est plus importante dans le parc locatif privé que dans le reste du parc de résidences principales. En effet, dans ce dernier, les T1 ne représentent que 6 % du parc dans Bordeaux Métropole, et seulement 1 % du parc autour du bassin d'Arcachon.

Les logements de plus grande taille (T3 et +) représentent respectivement 85 et 89 % du reste du parc des territoires bordelais et arcachonnais, contre 48 et 70 % du parc locatif privé.

Répartition du parc locatif privé selon le nombre de pièces



Source INSEE 2016, traitement a'urba

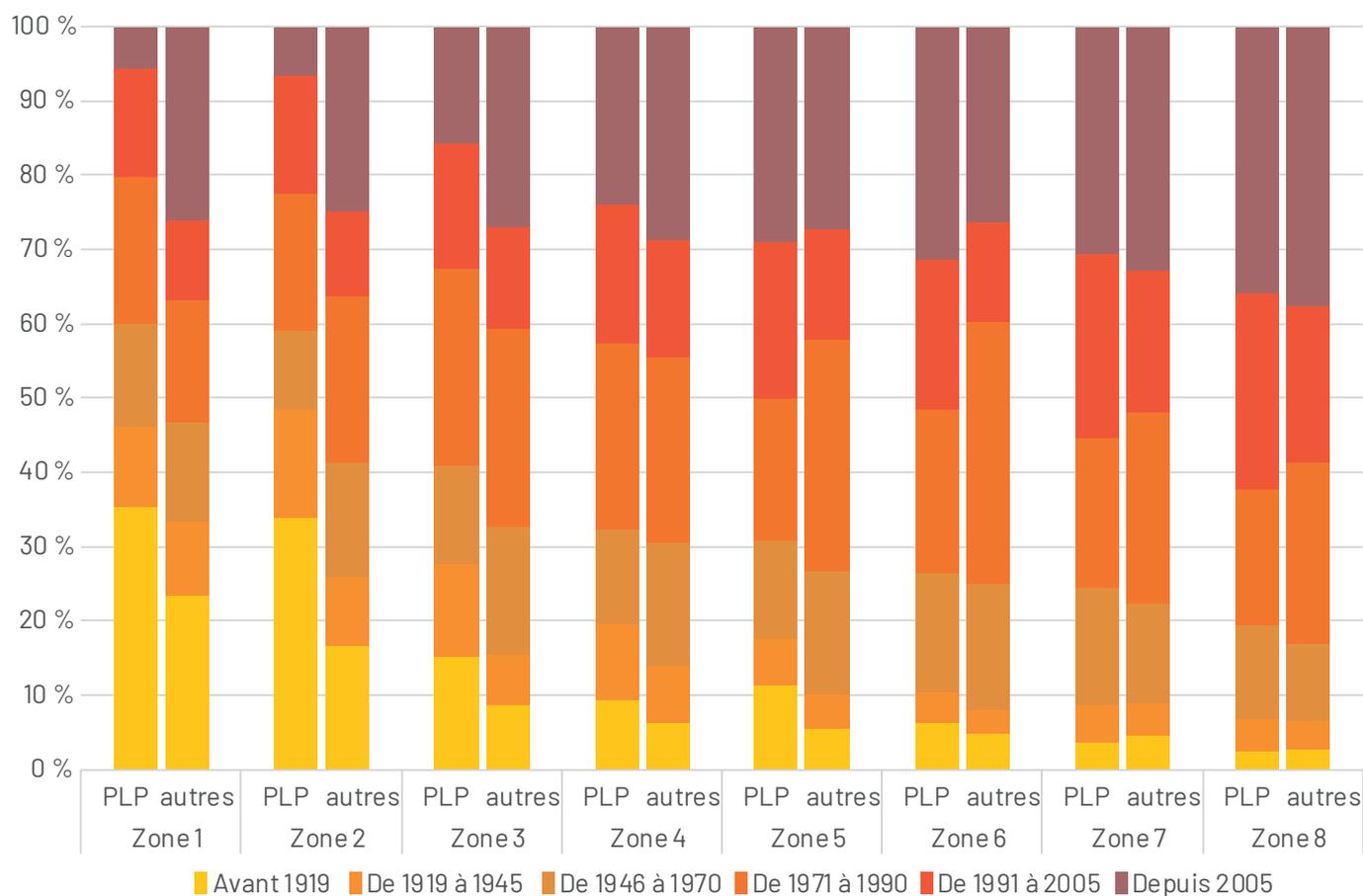
Un parc locatif privé diversifié par son âge

Dans l'agglomération bordelaise, le parc locatif privé est beaucoup plus ancien que dans le reste du parc : 28 % datent d'avant-guerre, contre 14 % pour le reste des résidences principales. Mais ce qui est très vrai pour les secteurs les plus centraux (notamment les zones 1 et 2), ne l'est plus pour les zones les plus éloignées, dans lesquelles on observe *a contrario* une sur-représentation

des logements les plus récents, issus des dispositifs d'incitation à l'investissement locatif.

Autour du bassin d'Arcachon, les périodes d'achèvement des logements du parc locatif privé correspondent à peu près à celles du reste du parc, avec toutefois une légère sur-représentation des logements anciens de l'entre-deux-guerres et ceux construits entre 1991 et 2005.

Comparaison des dates d'achèvement du parc locatif privé et du reste des résidences principales selon les zones



Source INSEE 2016, traitement a'urba

PLP : parc locatif privé. Autres : propriétaires occupants, locataires parc Hlm, autres statuts

Les niveaux de loyers de l'agglomération bordelaise et du bassin d'Arcachon

Préambule méthodologique

Les résultats ci-après portent sur le parc de **logements non meublés (loués vides)**.

L'essentiel de la collecte de données ayant été réalisé entre septembre et décembre 2018, les chiffres reflètent les valeurs au second semestre 2018.

Les tableaux fournissent plusieurs indicateurs statistiques :

- Les **moyennes** : les niveaux de loyer moyen (en €) et de superficie moyenne (en m²) sont déterminés à partir de la base pondérée. Le loyer par m² moyen (en €/m²) est calculé comme le rapport entre ces deux moyennes¹. Compte tenu de la forte influence de la superficie sur les niveaux de loyers, ce mode de calcul permet de lire un loyer au m² qui tient compte de la structure du parc de logements dans chaque strate.
- Des **indicateurs de dispersion** : conformément aux prescriptions du comité scientifique national, les résultats sont également communiqués en fournissant la médiane et les premier et troisième quartiles des loyers

par m². Au sein d'une strate observée, le loyer par m² médian divise le nombre de logements (une fois pondérés) en deux parties égales ; il y a autant de logements dont le loyer par m² est supérieur que de logements dont le loyer par m² est inférieur à cette valeur. Le premier quartile (Q1) est la valeur du loyer au m² sous laquelle se situent 25 % des logements, et au-dessus de laquelle se situent les 75 % autres. Le troisième quartile (Q3) est la valeur du loyer au m² sous laquelle se situent 75 % des logements, et au-dessus de laquelle se situent les 25 % restants.

- Enfin, le **nombre d'observations** : il s'agit du nombre de logements observés qui, une fois pondérés pour calage sur la structure du parc, ont permis de calculer les statistiques de chaque strate. Conformément aux recommandations du comité scientifique national, les résultats ne sont pas renseignés pour les strates dans lesquelles le nombre d'observations est inférieur à 50.

1. Les valeurs publiées sont arrondies (les loyers et les superficies respectivement à l'euro et au m² le plus proche, le loyer moyen par m² à la première décimale). Cette règle des arrondis peut conduire à ce que, dans les tableaux qui suivent, le loyer par m² moyen (arrondi) n'est pas toujours égal au rapport entre le loyer moyen (arrondi) et la superficie (arrondie).



Principaux résultats

Le loyer moyen du parc locatif privé dans l'agglomération bordelaise s'élève à 10,7 €/m², soit un montant total moyen hors charges de 646 € par mois pour une superficie moyenne de logement de 60 m². Le loyer médian est de 11,3 €/m², donc la moitié des loyers est supérieure à cette valeur, l'autre moitié lui étant inférieure.

Autour du bassin d'Arcachon, le loyer moyen est de 10,2 €/m², soit 708 € par mois pour une surface moyenne de 70

m². Le loyer médian s'élève à 10,4 €/m².

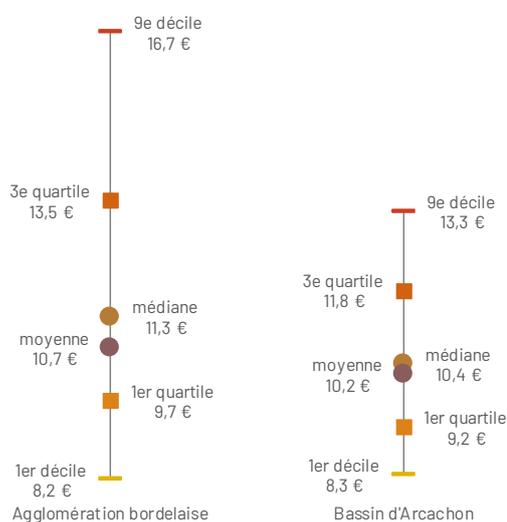
Ces moyennes et médianes cachent l'importante dispersion des niveaux de loyer, notamment dans l'agglomération bordelaise où l'éventail de loyers est très étendu. En effet, le rapport entre les loyers les plus chers et les loyers les moins élevés¹ y est de l'ordre de 2, ce qui est un rapport particulièrement fort.

1. Le rapport interdécile compare la valeur du neuvième décile (les 10 % des loyers les plus élevés) à celle du premier décile (les 10 % des loyers les plus bas).

Loyers de l'agglomération bordelaise et du bassin d'Arcachon

	Agglomération bordelaise	Bassin d'Arcachon
Loyer moyen (€/m ²)	10,7 €	10,2 €
Loyer moyen (€)	646 €	708 €
Surface habitable moyenne (m ²)	60	70
1er quartile (€/m ²)	9,7 €	9,2 €
Loyer médian (€/m ²)	11,3 €	10,4 €
3e quartile (€/m ²)	13,5 €	11,8 €
Nombre d'enquêtes	11 390	2 929

Dispersion des loyers de l'agglomération bordelaise et du bassin d'Arcachon



Guide de lecture : la valeur médiane des loyers hors charges s'élève à 11,3 €/m² pour l'agglomération bordelaise et à 10,4 €/m² pour le bassin d'Arcachon. Cela signifie que 50 % des logements du parc locatif privé ont des loyers inférieurs à ce seuil et 50 % supérieurs. Un quart des logements présente des loyers au m² inférieurs au seuil du premier quartile (Q1), un autre quart présente des loyers supérieurs au troisième quartile (Q3). La moitié des logements ont un loyer au m² compris entre le premier et le troisième quartile (entre Q1 et Q3). 10 % des loyers ont des valeurs supérieures au neuvième décile et 10 % ont des valeurs inférieures au premier décile.

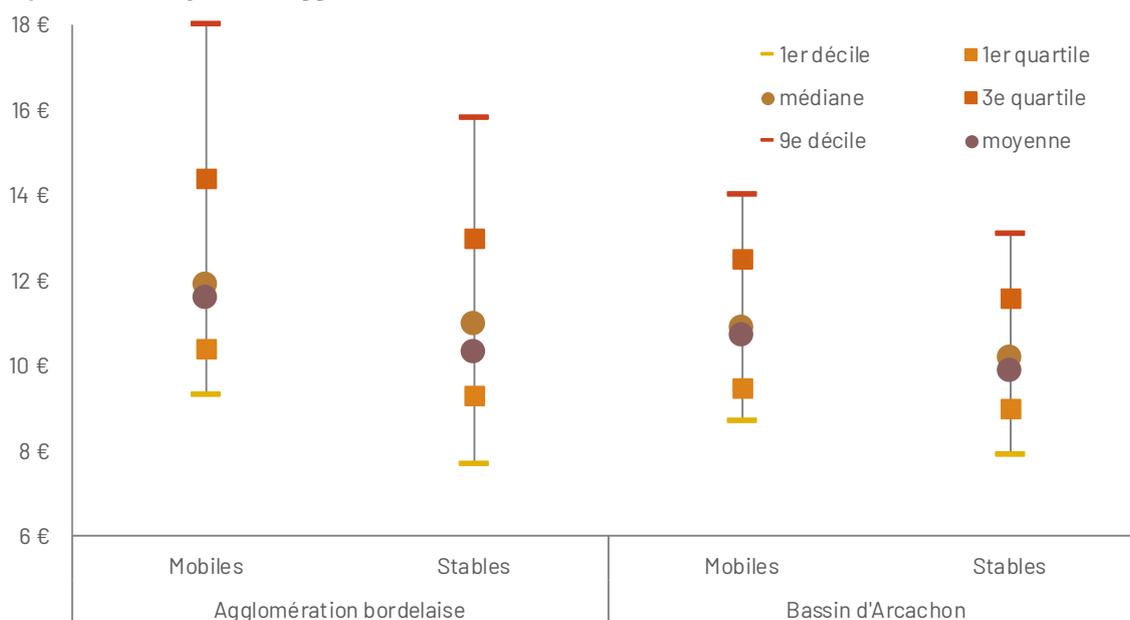
Les loyers du marché de relocation

L'enquête permet de différencier les locataires selon leur année d'entrée dans le logement. Il est donc possible d'observer les loyers de marché, correspondant à des logements reloués depuis moins de deux ans. Ce loyer de marché s'élève, dans l'agglomération bordelaise, à 11,6 €/m² (soit 642 € pour 56 m²) et à 10,7 €/m² autour du bassin d'Arcachon (soit 740 € pour 71 m²).

Niveau des loyers de l'agglomération bordelaise et du bassin d'Arcachon selon l'ancienneté du locataire

	Agglomération bordelaise		Bassin d'Arcachon	
	Mobiles (présents depuis moins de 2 ans)	Stables (présents depuis 2 ans et plus)	Mobiles (présents depuis moins de 2 ans)	Stables (présents depuis 2 ans et plus)
Loyer moyen (€/ m ²)	11,6 €	10,3 €	10,7 €	9,9 €
Loyer moyen (€)	642 €	648 €	706 €	709 €
Surface habitable moyenne (m ²)	56	63	66	71
1er quartile (€/ m ²)	10,4 €	9,3 €	9,5 €	9,0 €
Loyer médian (€/ m ²)	11,9 €	11,0 €	10,9 €	10,2 €
3e quartile (€/ m ²)	14,4 €	13,0 €	12,5 €	11,6 €
Nombre d'enquêtes	5 553	5 837	1 310	1 619

Dispersion des loyers de l'agglomération bordelaise et du bassin d'Arcachon selon l'ancienneté du locataire



Les loyers selon l'ancienneté du locataire

	Agglomération bordelaise				Bassin d'Arcachon			
	2017-2018	2015-2016	2012-2014	avant 2012	2017-2018	2015-2016	2012-2014	avant 2012
Loyer moyen (€ / m ²)	11,6 €	11,1 €	10,2 €	9,3 €	10,7 €	10,4 €	10,0 €	9,3 €
Loyer moyen (€)	642 €	660 €	661 €	622 €	706 €	740 €	685 €	684 €
Surface habitable moyenne (m ²)	56	60	65	67	66	71	69	74
1er quartile (€ / m ²)	10,4 €	10,0 €	9,3 €	8,1 €	9,5 €	9,5 €	9,4 €	8,3 €
Loyer médian (€ / m ²)	11,9 €	11,5 €	10,8 €	9,8 €	10,9 €	10,5 €	10,2 €	9,6 €
3e quartile (€ / m ²)	14,4 €	13,6 €	12,4 €	12,1 €	12,5 €	11,6 €	11,9 €	11,2 €
Nombre d'enquêtes	5 553	3 119	1 732	986	1 310	782	538	299

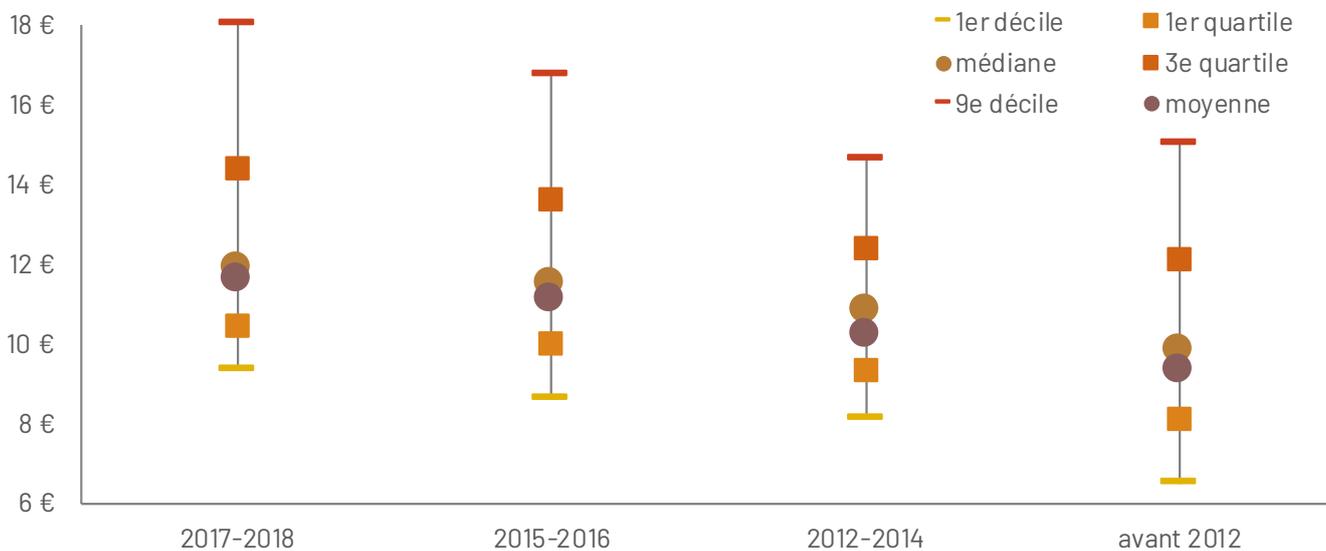
Détail selon la date d'emménagement des locataires d'appartements

	Agglomération bordelaise				Bassin d'Arcachon			
	2017-2018	2015-2016	2012-2014	avant 2012	2017-2018	2015-2016	2012-2014	avant 2012
Loyer moyen (€ / m ²)	12,0 €	11,5 €	10,6 €	10,0 €	10,7 €	10,7 €	10,5 €	10,2 €
Loyer moyen (€)	591 €	603 €	591 €	550 €	598 €	587 €	591 €	577 €
Surface habitable moyenne (m ²)	49	52	56	55	56	55	56	57
1er quartile	10,7 €	10,4 €	9,6 €	8,6 €	9,4 €	9,9 €	9,7 €	9,1 €
Loyer médian	12,2 €	11,9 €	11,2 €	10,7 €	11,0 €	10,6 €	10,7 €	10,4 €
3e quartile	14,9 €	14,2 €	12,9 €	13,0 €	12,5 €	12,0 €	12,0 €	12,4 €
Nombre d'enquêtes	5 091	2 771	1 454	746	1 006	519	352	135

Détail selon la date d'emménagement des locataires de maisons

	Agglomération bordelaise				Bassin d'Arcachon			
	2017-2018	2015-2016	2012-2014	avant 2012	2017-2018	2015-2016	2012-2014	avant 2012
Loyer moyen (€ / m ²)	10,1 €	9,9 €	9,4 €	8,4 €	10,7 €	10,3 €	9,6 €	9,0 €
Loyer moyen (€)	929 €	896 €	899 €	768 €	845 €	844 €	783 €	735 €
Surface habitable moyenne (m ²)	92	90	96	91	79	82	81	82
1er quartile	8,9 €	9,0 €	8,5 €	7,2 €	9,7 €	9,4 €	8,8 €	8,0 €
Loyer médian	10,5 €	10,2 €	9,8 €	8,8 €	10,7 €	10,3 €	10,0 €	9,4 €
3e quartile	12,3 €	11,4 €	11,0 €	10,0 €	12,0 €	11,3 €	11,2 €	10,6 €
Nombre d'enquêtes	462	348	278	240	304	263	186	164

Dispersion des loyers de l'agglomération bordelaise selon la date d'emménagement du locataire



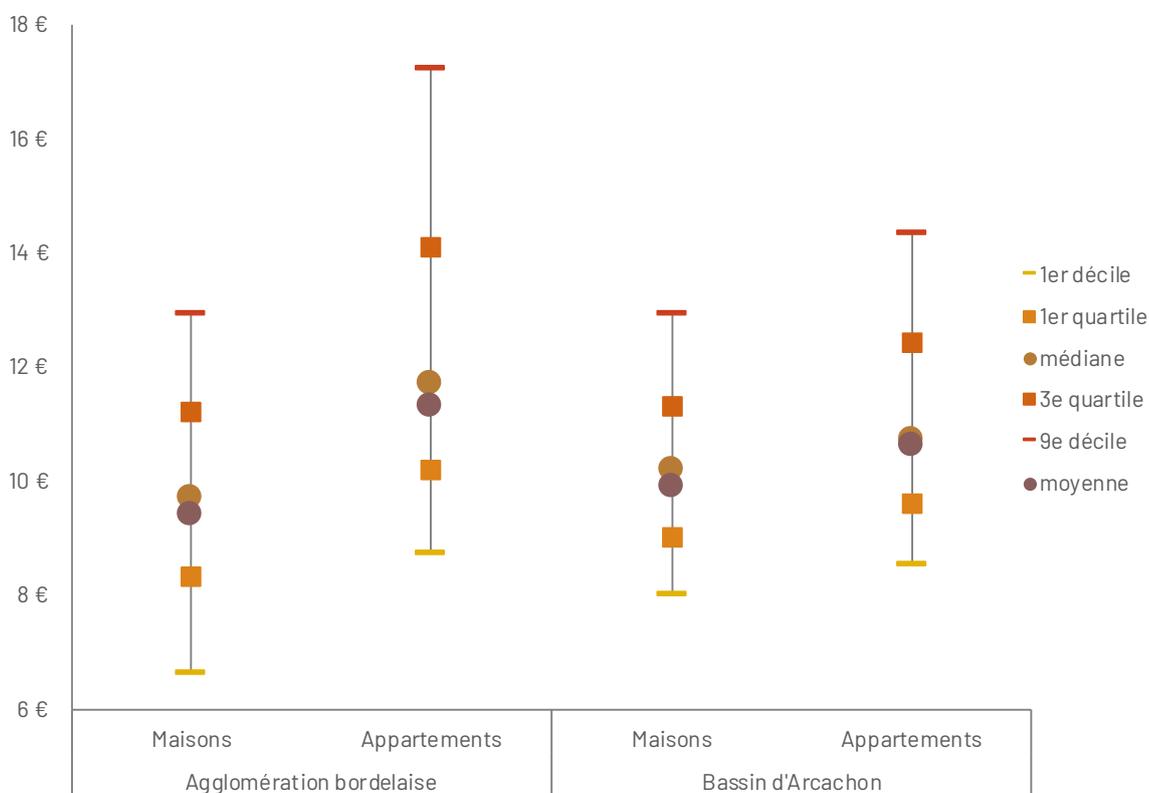
Dispersion des loyers du bassin d'Arcachon selon la date d'emménagement du locataire



Les loyers selon le type d'habitat

	Agglomération bordelaise		Bassin d'Arcachon	
	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons
Loyer moyen (€ / m ²)	11,3 €	9,4 €	10,6 €	9,9 €
Loyer moyen (€)	596 €	864 €	590 €	804 €
Surface habitable moyenne (m ²)	52	92	56	81
1er quartile (€ / m ²)	10,2 €	8,3 €	9,6 €	9,0 €
Loyer médian (€ / m ²)	11,7 €	9,7 €	10,7 €	10,2 €
3e quartile (€ / m ²)	14,1 €	11,2 €	12,4 €	11,3 €
Nombre d'enquêtes	10 062	1 328	2 012	917

Dispersion des loyers de l'agglomération bordelaise et du bassin d'Arcachon selon le type d'habitat



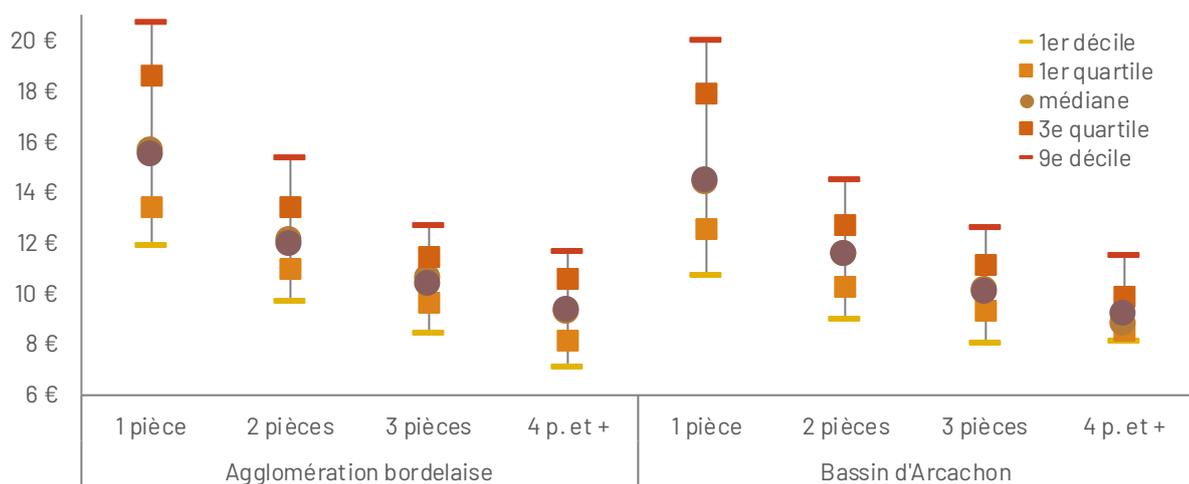
Les loyers selon le nombre de pièces du logement

	Agglomération bordelaise				Bassin d'Arcachon			
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen (€ / m ²)	15,4 €	11,8 €	10,3 €	9,2 €	14,4 €	11,5 €	10,0 €	9,6 €
Loyer moyen (€)	425 €	536 €	706 €	932 €	430 €	515 €	693 €	889 €
Surface habitable moyenne (m ²)	28	45	69	102	30	45	69	92
1er quartile (€ / m ²)	13,4 €	10,8 €	9,4 €	8,1 €	12,5 €	10,2 €	9,3 €	8,7 €
Loyer médian (€ / m ²)	15,6 €	11,9 €	10,5 €	9,3 €	14,4 €	11,6 €	10,1 €	9,7 €
3e quartile (€ / m ²)	18,6 €	13,4 €	11,6 €	10,5 €	18,3 €	13,1 €	11,4 €	10,8 €
Nombre d'enquêtes	1 138	4 761	3 799	1 692	152	1 155	990	632

Détail selon le nombre de pièces des appartements

	Agglomération bordelaise				Bassin d'Arcachon			
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen (€ / m ²)	15,4 €	11,9 €	10,3 €	9,3 €	14,4 €	11,5 €	10,0 €	9,1 €
Loyer moyen (€)	425 €	537 €	695 €	875 €	429 €	503 €	674 €	810 €
Surface habitable moyenne (m ²)	28	45	67	94	30	44	68	89
1er quartile (€ / m ²)	13,4 €	10,9 €	9,6 €	8,1 €	12,5 €	10,2 €	9,3 €	8,5 €
Loyer médian (€ / m ²)	15,6 €	12,0 €	10,5 €	9,2 €	14,3 €	11,5 €	10,1 €	8,7 €
3e quartile (€ / m ²)	18,6 €	13,4 €	11,4 €	10,5 €	17,9 €	12,7 €	11,1 €	9,8 €
Nombre d'enquêtes	1 127	4 676	3 386	873	151	1 076	651	134

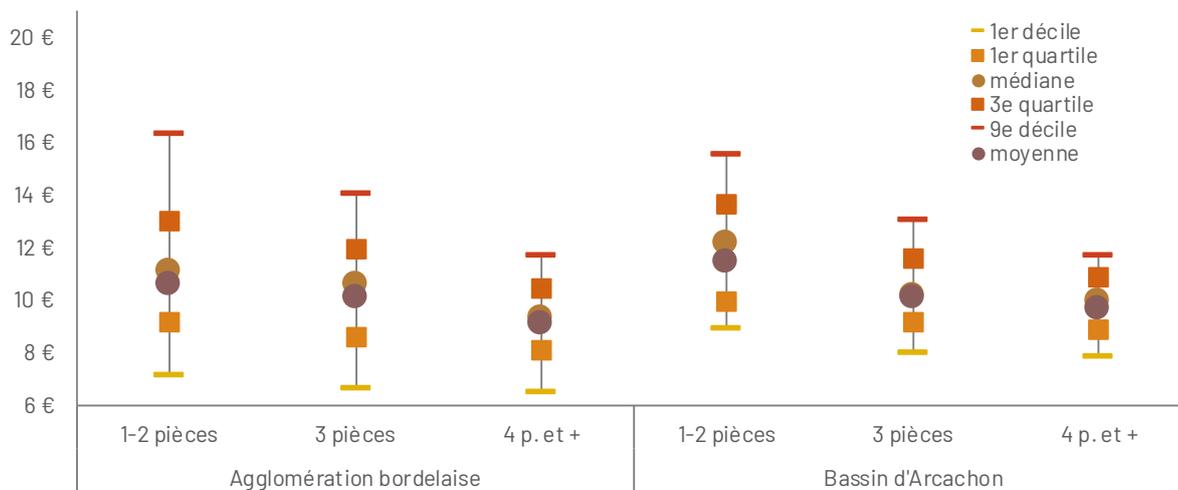
Dispersion des loyers selon le nombre de pièces des appartements



Détail selon le nombre de pièces des maisons

	Agglomération bordelaise			Bassin d'Arcachon		
	1 ou 2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	1 ou 2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen (€ / m ²)	10,6 €	10,1 €	9,1 €	11,5 €	10,1 €	9,7 €
Loyer moyen (€)	521 €	738 €	972 €	557 €	710 €	900 €
Surface habitable moyenne (m ²)	49	73	107	48	70	93
1er quartile (€ / m ²)	9,2 €	8,6 €	8,1 €	10,0 €	9,2 €	8,9 €
Loyer médian (€ / m ²)	11,1 €	10,6 €	9,3 €	12,2 €	10,2 €	10,0 €
3e quartile (€ / m ²)	13,0 €	12,0 €	10,5 €	13,7 €	11,6 €	10,9 €
Nombre d'enquêtes	96	413	819	80	339	498

Dispersion des loyers selon le nombre de pièces des maisons



Les loyers selon la période d'achèvement du logement

	Agglomération bordelaise					Bassin d'Arcachon				
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Depuis 2005	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Depuis 2005
Loyer moyen (€ / m ²)	10,6 €	9,9 €	10,9 €	11,0 €	10,8 €	9,8 €	10,1 €	9,9 €	10,1 €	10,5 €
Loyer moyen (€)	647 €	645 €	591 €	677 €	664 €	641 €	726 €	711 €	749 €	702 €
Surface habitable moyenne (m ²)	61	65	54	61	61	65	72	72	74	67
1er quartile (€ / m ²)	9,3 €	8,8 €	9,7 €	10,0 €	10,1 €	8,8 €	8,7 €	8,9 €	9,4 €	9,6 €
Loyer médian (€ / m ²)	11,7 €	10,2 €	11,7 €	11,4 €	11,1 €	10,1 €	10,3 €	10,2 €	10,2 €	10,6 €
3e quartile (€ / m ²)	14,5 €	12,0 €	14,3 €	13,6 €	12,3 €	12,2 €	12,3 €	11,7 €	11,6 €	11,6 €
Nombre d'enquêtes	1 792	686	1 204	1 419	6 289	226	205	267	588	1 643

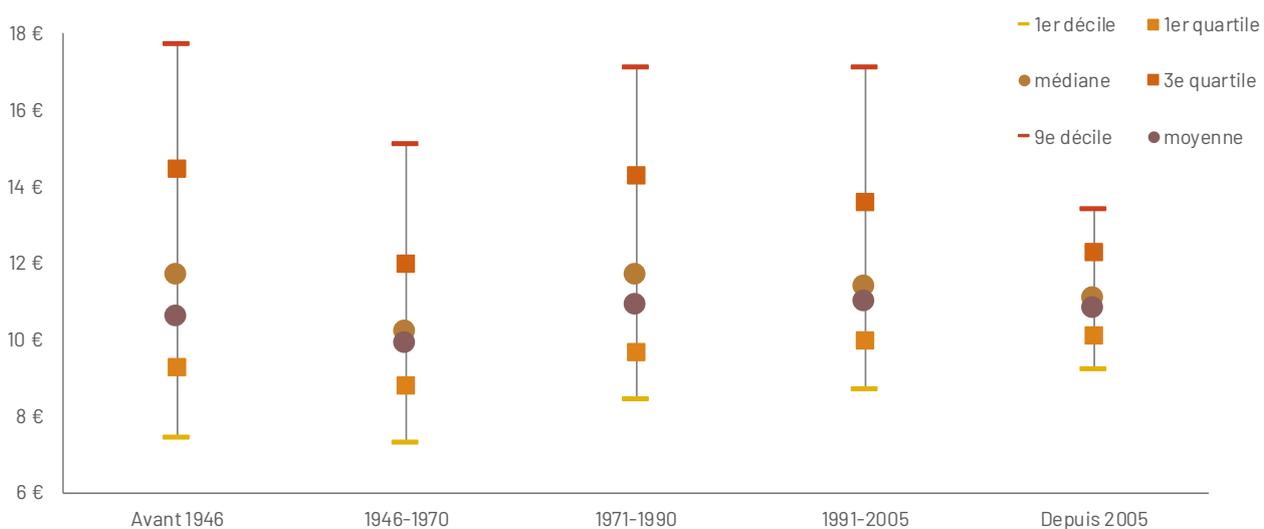
Détail selon la période d'achèvement des appartements

	Agglomération bordelaise					Bassin d'Arcachon				
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Depuis 2005	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Depuis 2005
Loyer moyen (€ / m ²)	11,4 €	10,1 €	11,6 €	11,9 €	11,1 €	11,1 €	9,9 €	10,8 €	10,7 €	10,6 €
Loyer moyen (€)	596 €	569 €	533 €	592 €	623 €	524 €	696 €	581 €	605 €	573 €
Surface habitable moyenne (m ²)	52	56	46	50	56	47	70	54	57	54
1er quartile	10,1 €	9,0 €	10,2 €	10,7 €	10,4 €	8,9 €	8,6 €	9,5 €	9,8 €	9,7 €
Loyer médian	12,3 €	10,4 €	12,3 €	12,0 €	11,3 €	11,7 €	10,4 €	10,6 €	10,7 €	10,6 €
3e quartile	15,3 €	12,7 €	14,8 €	14,8 €	12,4 €	14,3 €	12,5 €	14,2 €	12,4 €	11,9 €
Nombre d'enquêtes	1 379	518	1 026	1 146	5 993	106	99	149	305	1 353

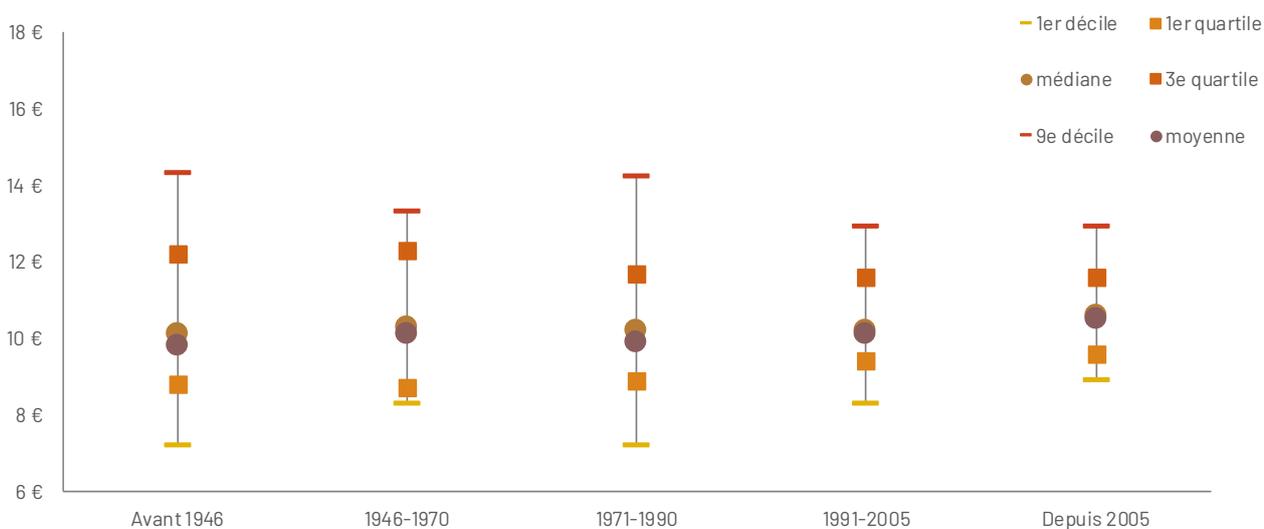
Détail selon la période d'achèvement des maisons

	Agglomération bordelaise					Bassin d'Arcachon				
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Depuis 2005	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Depuis 2005
Loyer moyen (€ / m ²)	9,2 €	9,6 €	9,1 €	9,7 €	9,8 €	9,4 €	10,3 €	9,5 €	9,8 €	10,4 €
Loyer moyen (€)	811 €	854 €	892 €	934 €	897 €	709 €	755 €	790 €	829 €	859 €
Surface habitable moyenne (m ²)	88	89	98	96	92	76	73	83	84	83
1er quartile	7,8 €	8,3 €	8,1 €	8,7 €	8,9 €	8,7 €	9,0 €	8,5 €	9,1 €	9,5 €
Loyer médian	9,5 €	9,8 €	9,4 €	9,8 €	10,0 €	10,0 €	10,1 €	10,0 €	10,0 €	10,4 €
3e quartile	11,7 €	11,3 €	10,8 €	10,9 €	11,0 €	11,1 €	11,4 €	11,4 €	11,3 €	11,3 €
Nombre d'enquêtes	413	168	178	273	296	120	106	118	283	290

Dispersion des loyers de l'agglomération bordelaise selon la période d'achèvement des logements



Dispersion des loyers du bassin d'Arcachon selon la période d'achèvement des logements



Les loyers de l'agglomération bordelaise¹ selon la date d'emménagement du locataire et le nombre de pièces

	Agglomération bordelaise, 1 pièce				Agglomération bordelaise, 2 pièces			
	2017-2018	2015-2016	2012-2014	avant 2012	2017-2018	2015-2016	2012-2014	avant 2012
Loyer moyen (€ / m ²)	15,9 €	15,6 €	14,7 €	14,0 €	12,3 €	12,3 €	11,4 €	10,3 €
Loyer moyen (€)	438 €	424 €	414 €	403 €	552 €	543 €	525 €	497 €
Surface habitable moyenne (m ²)	27	27	28	29	45	44	46	48
1er quartile (€ / m ²)	14,0 €	13,7 €	13,3 €	12,8 €	11,1 €	11,2 €	10,6 €	9,0 €
Loyer médian (€ / m ²)	16,0 €	16,3 €	15,2 €	14,7 €	12,2 €	12,2 €	11,6 €	10,7 €
3e quartile (€ / m ²)	19,3 €	18,8 €	17,2 €	16,7 €	13,8 €	13,7 €	12,9 €	12,0 €
Nombre d'enquêtes	638	280	111	109	2 361	1 354	725	321

	Agglomération bordelaise, 3 pièces				Agglomération bordelaise, 4 pièces ou plus			
	2017-2018	2015-2016	2012-2014	avant 2012	2017-2018	2015-2016	2012-2014	avant 2012
Loyer moyen (€ / m ²)	10,9 €	10,5 €	9,8 €	9,3 €	9,8 €	9,6 €	9,2 €	8,1 €
Loyer moyen (€)	725 €	716 €	689 €	669 €	993 €	980 €	945 €	814 €
Surface habitable moyenne (m ²)	66	68	70	72	102	102	103	101
1er quartile (€ / m ²)	10,0 €	9,7 €	9,0 €	7,8 €	8,9 €	8,3 €	8,5 €	7,0 €
Loyer médian (€ / m ²)	10,8 €	10,6 €	10,3 €	9,4 €	9,8 €	9,4 €	9,2 €	8,3 €
3e quartile (€ / m ²)	12,0 €	11,5 €	11,4 €	11,0 €	10,8 €	10,8 €	10,1 €	9,7 €
Nombre d'enquêtes	1 864	1 047	573	315	690	438	323	241

1. Le nombre plus réduit de logements enquêtés ne permet pas cette exploitation pour le bassin d'Arcachon pour des raisons de fiabilité des résultats.

Les niveaux de loyers du parc locatif privé par secteur géographique

Une analyse par zone

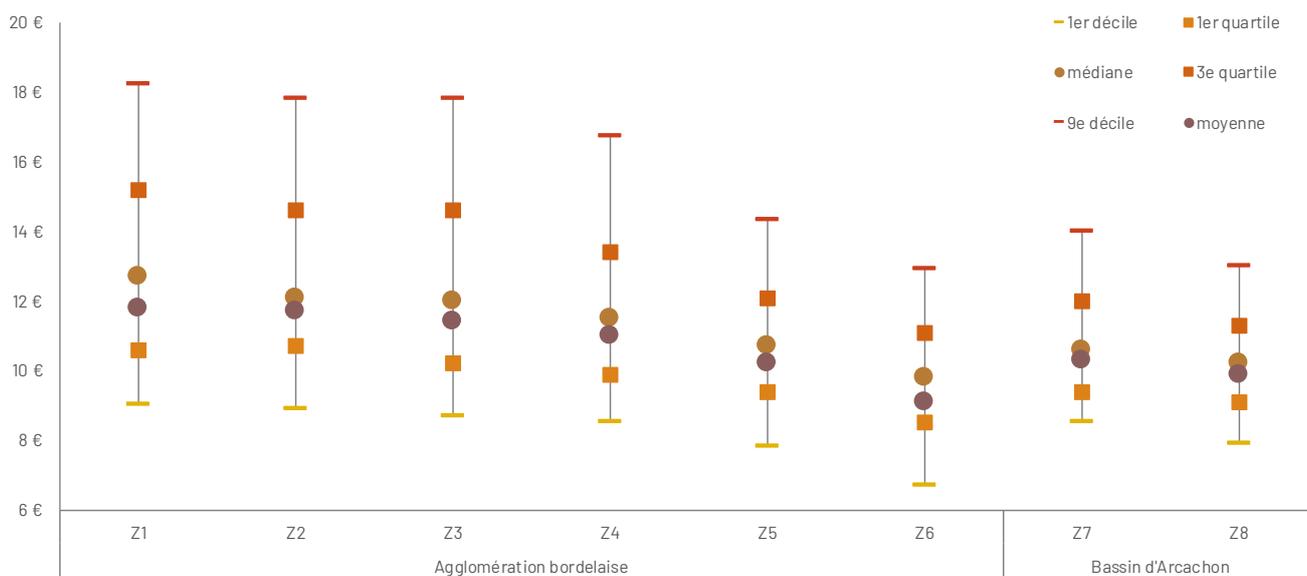
Au-delà de la différenciation entre l'agglomération bordelaise et le bassin d'Arcachon, l'analyse des loyers par zones montre également des particularités.

Pour l'agglomération bordelaise, celles-ci, notamment pour les zones 1 à 3, semblent plus tenir à la structure du parc locatif privé (cf. pages 14 à 16) qu'à leur niveau de loyer, qui restent assez proches. Les variations sont plus fortes pour

les zones 4 à 6, dans lesquelles s'observent non seulement des loyers moindres, mais également une dispersion atténuée des niveaux de loyers.

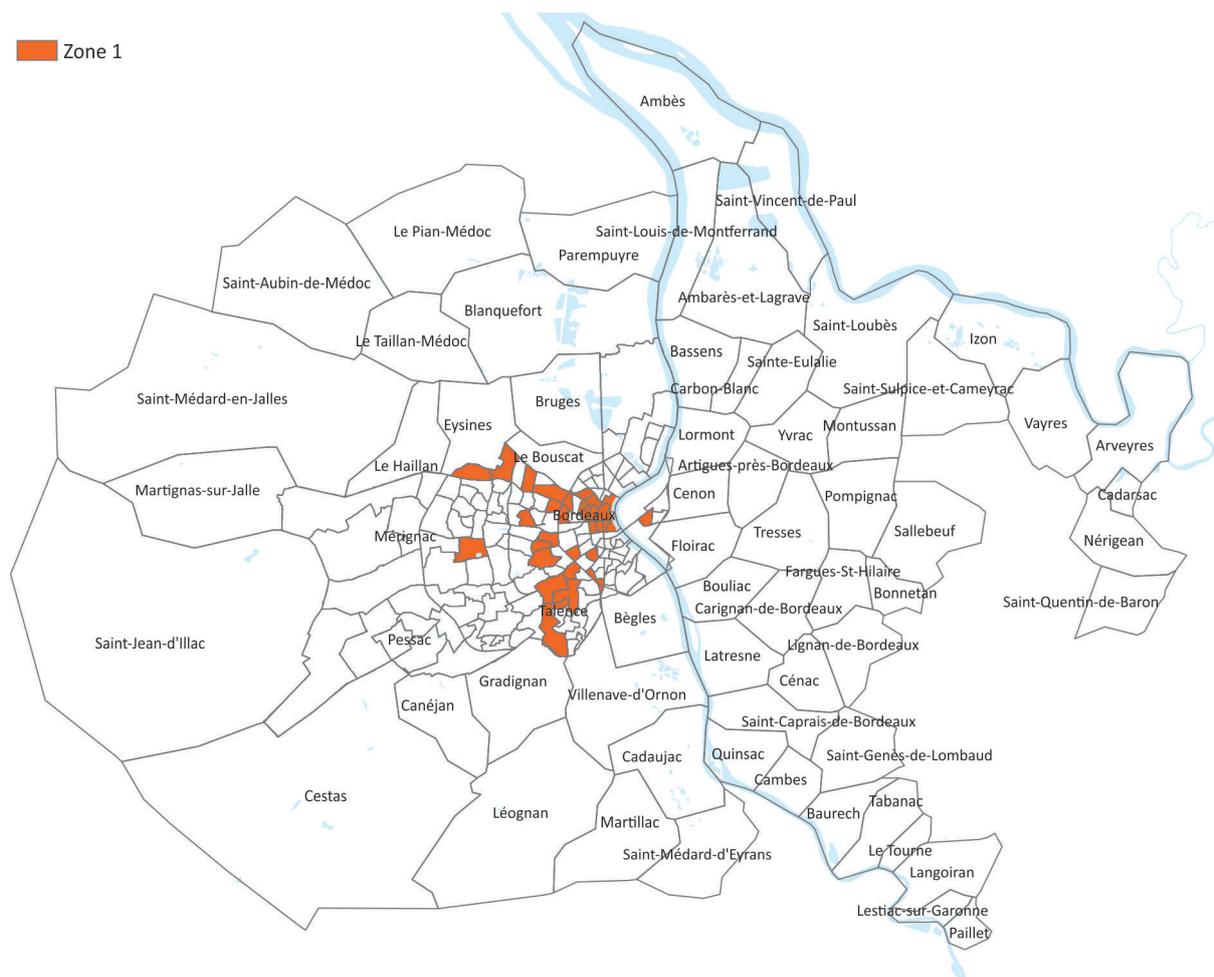
Autour du bassin d'Arcachon, secteur dans lequel les écarts de loyers sont également plus réduits, les logements de la COBAN (Z8) proposent des niveaux de loyers moindres que dans la COBAS (Z7).

Dispersion des loyers selon les zones géographiques



Zone 1

Zone 1



Open Data Bordeaux Métropole, a'urba
 Traitement a'urba, octobre 2018

0 5 km

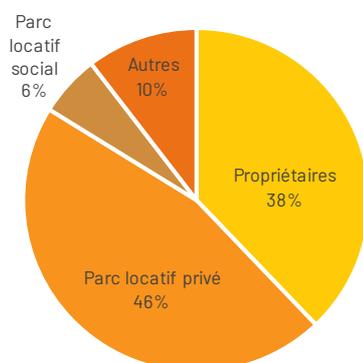


a'urba
 agence d'urbanisme
 Bordeaux Aquitaine

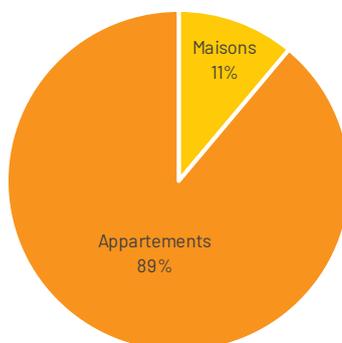
Zone 1	IRIS de Bordeaux	Chartrons-Grand-Parc 9, Hôtel de Ville-Quinconces 3, 4, 5, 6, 7 et 8, La Bastide 2, Lestonat-Monséjour 1, 6 et 9, Nansouty 1 et 3, Saint-Augustin 1, 4 et 5, Saint-Bruno-Saint-Victor 6, Saint-Seurin-Fonduage 1, 2, 5, 6, 7 et 8, Villa Primerose Parc Bordelais-Caudéran 2 et 3
	IRIS de Mérignac	Eyquem, La Forêt
	IRIS de Talence	Combattants-Bijou, E. Zola, Médoquine-Haut-Brion, Poste-Mairie

Zone 1

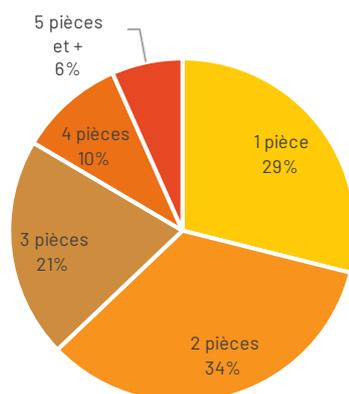
Statut du parc



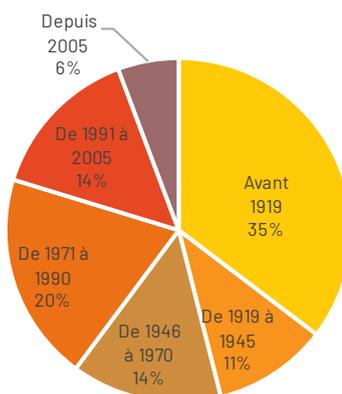
Forme du parc locatif privé



Typologie du parc locatif privé



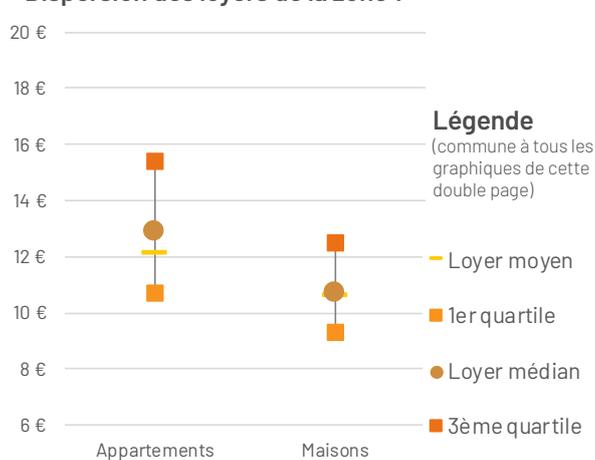
Date d'achèvement du parc locatif privé



Détail par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen (€ / m ²)	11,8 €	12,1 €	10,6 €
Loyer moyen (€)	660 €	616 €	1 019 €
Surface habitable moyenne (m ²)	56	51	96
1er quartile (€ / m ²)	10,6 €	10,7 €	9,3 €
Loyer médian (€ / m ²)	12,7 €	12,9 €	10,7 €
3 ^e quartile (€ / m ²)	15,2 €	15,4 €	12,5 €
Nombre d'enquêtes	1 180	1 041	139

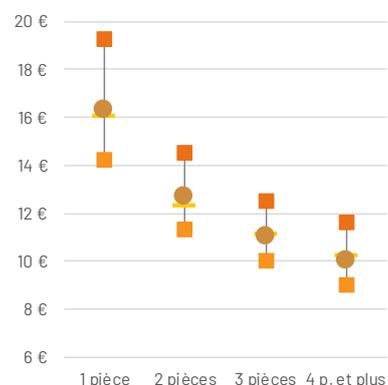
Dispersion des loyers de la zone 1



Zone 1

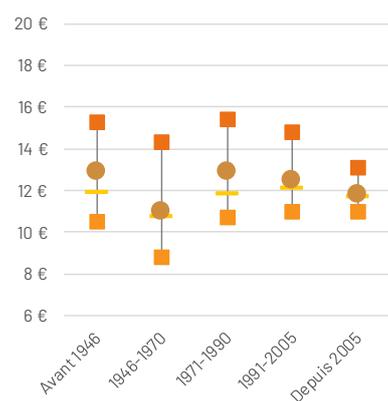
Détail par typologie de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen (€ / m ²)	16,0 €	12,3 €	11,1 €	10,2 €
Loyer moyen (€)	435 €	557 €	765 €	1 143 €
Surface habitable moyenne (m ²)	27	45	69	113
1er quartile (€ / m ²)	14,2 €	11,3 €	10,0 €	9,0 €
Loyer médian (€ / m ²)	16,3 €	12,7 €	11,0 €	10,0 €
3e quartile (€ / m ²)	19,3 €	14,5 €	12,5 €	11,6 €
Nombre d'enquêtes	225	424	316	215



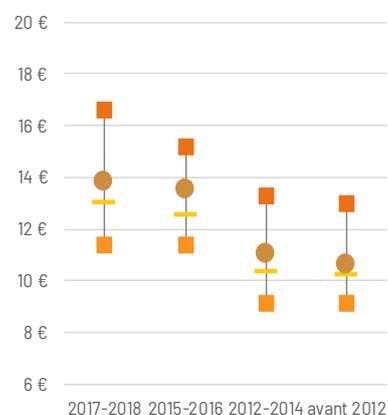
Détail par date d'achèvement du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Depuis 2005
Loyer moyen (€ / m ²)	11,9 €	10,7 €	11,8 €	12,1 €	11,7 €
Loyer moyen (€)	706 €	619 €	551 €	631 €	739 €
Surface habitable moyenne (m ²)	59	58	47	52	63
1er quartile (€ / m ²)	10,5 €	8,8 €	10,7 €	11,0 €	11,0 €
Loyer médian (€ / m ²)	12,9 €	11,0 €	12,9 €	12,5 €	11,8 €
3e quartile (€ / m ²)	15,3 €	14,3 €	15,4 €	14,8 €	13,1 €
Nombre d'enquêtes	507	100	204	175	194

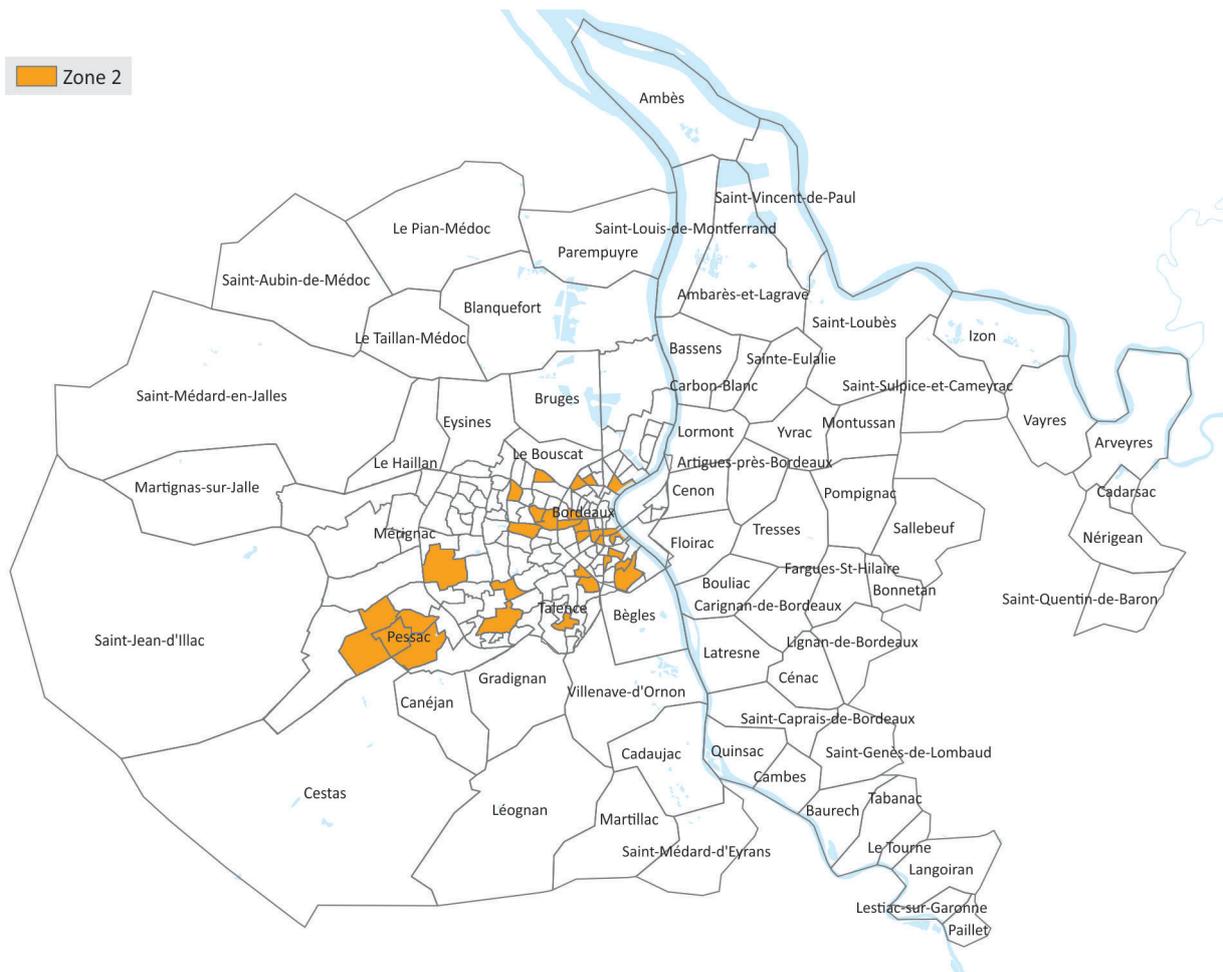


Détail selon la date d'emménagement du locataire

	2017-2018	2015-2016	2012-2014	avant 2012
Loyer moyen (€ / m ²)	13,0 €	12,5 €	10,3 €	10,2 €
Loyer moyen (€)	645 €	670 €	745 €	629 €
Surface habitable moyenne (m ²)	50	54	72	61
1er quartile (€ / m ²)	11,4 €	11,4 €	9,1 €	9,1 €
Loyer médian (€ / m ²)	13,8 €	13,5 €	11,0 €	10,6 €
3e quartile (€ / m ²)	16,6 €	15,2 €	13,3 €	13,0 €
Nombre d'enquêtes	523	303	186	168



Zone 2



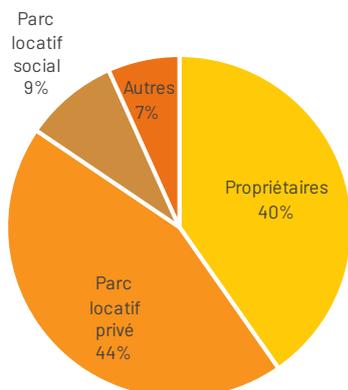
Open Data Bordeaux Métropole, a'urba
 Traitement a'urba, octobre 2018



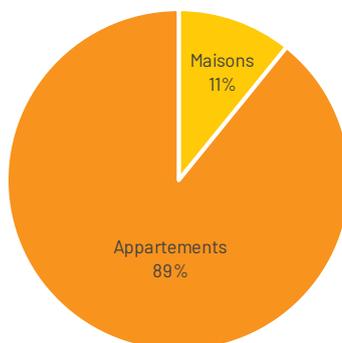
Zone 2	IRIS de Bordeaux	Capucins-Victoire 2, 4 et 8, Chartrons-Grand-Parc 2 et 8, Gare Saint-Jean 2 et 5, Hôtel de Ville-Quinconces 1 et 2, Lestonat-Monséjour 3, Nansouty 9, Saint-Bruno-Saint-Victor 1, 2 et 5, Saint-Seurin-Fondaudège 3 et 9, Villa Primerose Parc Bordelais-Caudéran 1, 5 et 6
	IRIS de Mérignac	Chemin-long et Garies, La Glacière
	IRIS de Pessac	Bellegrave, Cap de Bos, Cazalet, France, Magonty, Sardine
	IRIS de Talence	Cauderès, Mégret, Saint-Genès

Zone 2

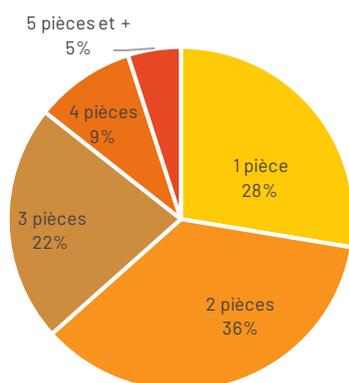
Statut du parc



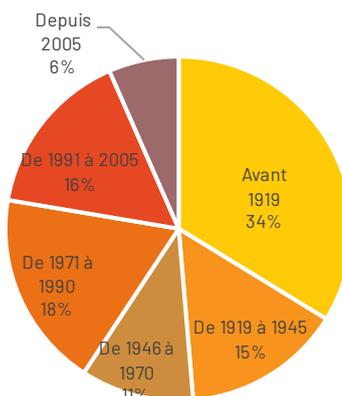
Forme du parc locatif privé



Typologie du parc locatif privé



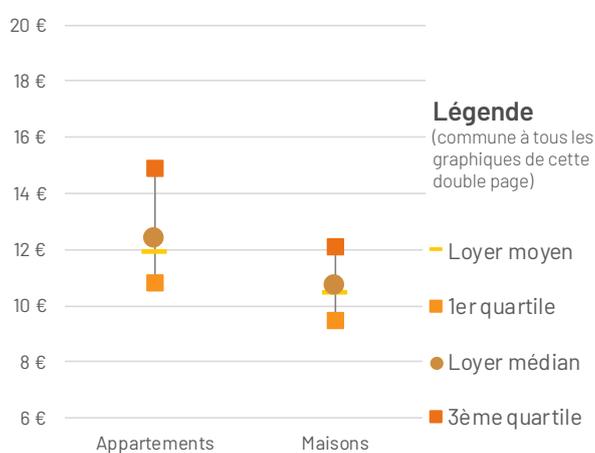
Date d'achèvement du parc locatif privé



Détail par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen (€ / m ²)	11,7 €	11,9 €	10,4 €
Loyer moyen (€)	626 €	593 €	902 €
Surface habitable moyenne (m ²)	54	50	87
1er quartile (€ / m ²)	10,7 €	10,8 €	9,5 €
Loyer médian (€ / m ²)	12,1 €	12,4 €	10,7 €
3e quartile (€ / m ²)	14,6 €	14,9 €	12,1 €
Nombre d'enquêtes	1 289	1 155	134

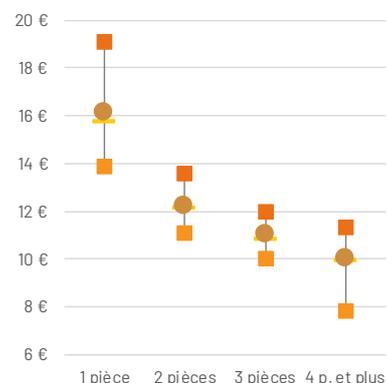
Dispersion des loyers de la zone 2



Zone 2

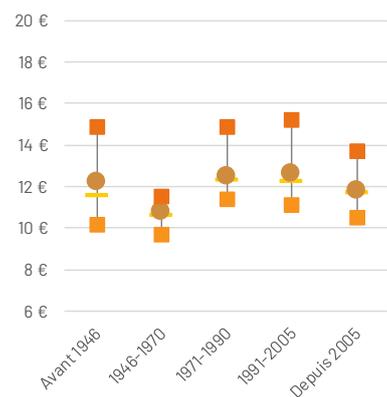
Détail par typologie de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen (€ / m ²)	15,7 €	12,1 €	10,8 €	9,9 €
Loyer moyen (€)	438 €	551 €	728 €	1 012 €
Surface habitable moyenne (m ²)	28	45	67	102
1er quartile (€ / m ²)	13,9 €	11,1 €	10,0 €	7,8 €
Loyer médian (€ / m ²)	16,1 €	12,2 €	11,0 €	10,0 €
3e quartile (€ / m ²)	19,1 €	13,6 €	12,0 €	11,3 €
Nombre d'enquêtes	224	513	377	175



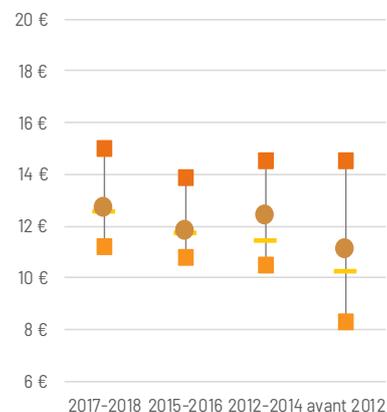
Détail par date d'achèvement du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Depuis 2005
Loyer moyen (€ / m ²)	11,5 €	10,6 €	12,3 €	12,2 €	11,7 €
Loyer moyen (€)	616 €	607 €	565 €	718 €	656 €
Surface habitable moyenne (m ²)	54	57	46	59	56
1er quartile (€ / m ²)	10,2 €	9,7 €	11,4 €	11,1 €	10,5 €
Loyer médian (€ / m ²)	12,2 €	10,8 €	12,5 €	12,6 €	11,8 €
3e quartile (€ / m ²)	14,9 €	11,5 €	14,9 €	15,2 €	13,7 €
Nombre d'enquêtes	443	104	191	182	369

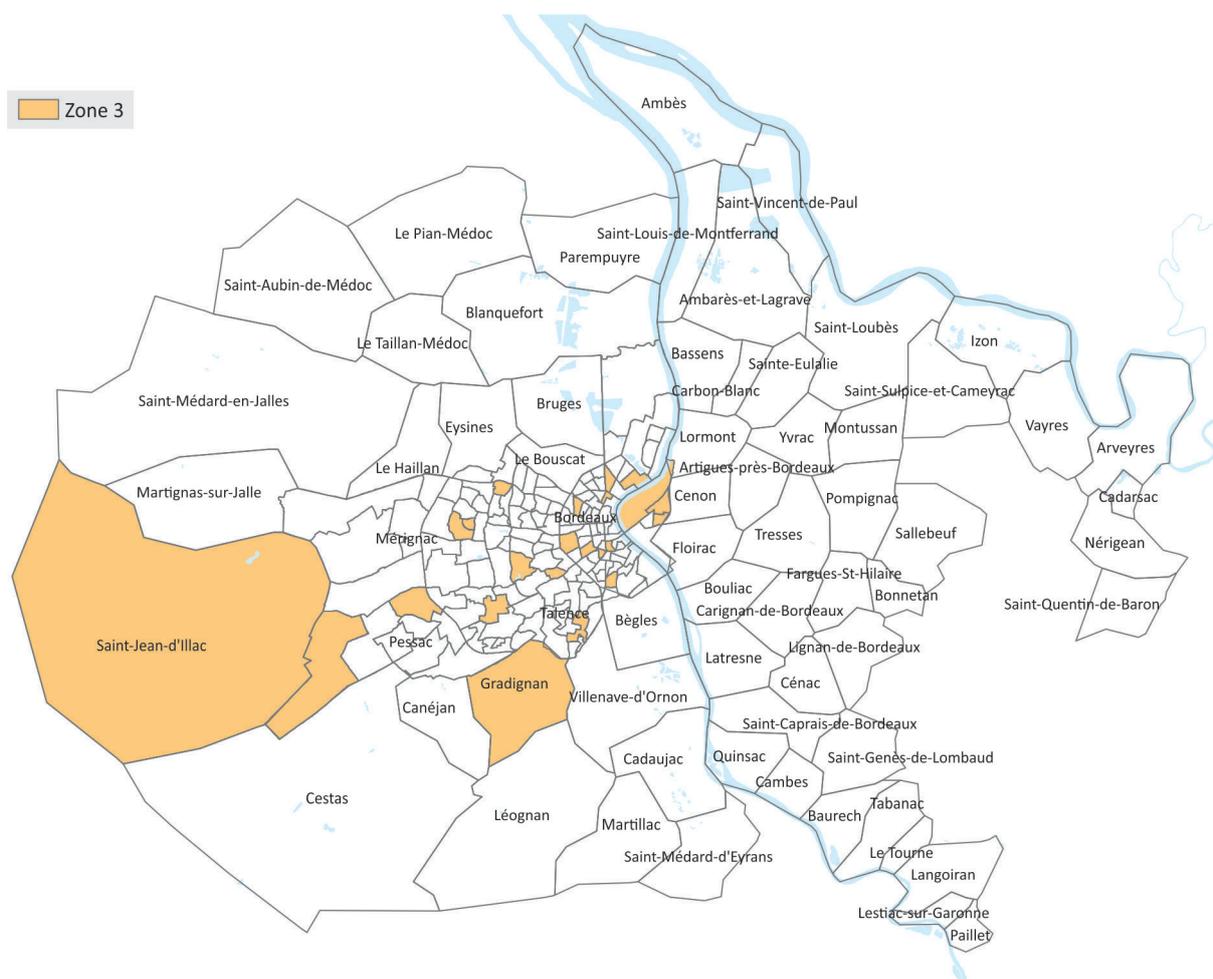


Détail selon la date d'emménagement du locataire

	2017-2018	2015-2016	2012-2014	avant 2012
Loyer moyen (€ / m ²)	12,5 €	11,7 €	11,4 €	10,2 €
Loyer moyen (€)	613 €	688 €	605 €	569 €
Surface habitable moyenne (m ²)	49	59	53	56
1er quartile (€ / m ²)	11,2 €	10,8 €	10,5 €	8,3 €
Loyer médian (€ / m ²)	12,7 €	11,8 €	12,4 €	11,1 €
3e quartile (€ / m ²)	15,0 €	13,9 €	14,5 €	14,5 €
Nombre d'enquêtes	654	315	188	132



Zone 3



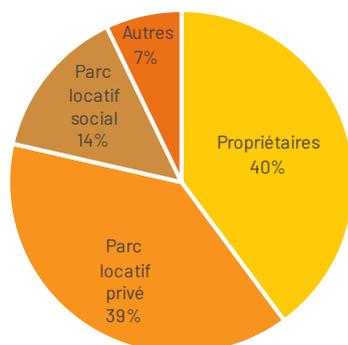
Open Data Bordeaux Métropole, a'urba
 Traitement a'urba, octobre 2018



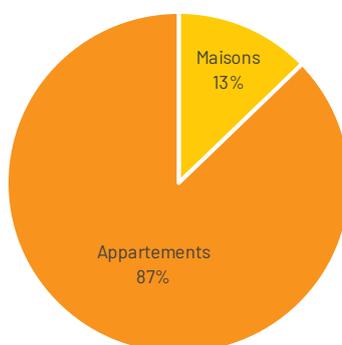
Zone 3	IRIS de Bordeaux	Capucins-Victoire 3 et 7, Chartrons-Grand Parc 1, 11 et 12, La Bastide 1, 3 et 4, Lestonat-Monséjour 7, Nansouty 6, Saint-Augustin 2, Saint-Bruno-Saint-Victor 3 et 4, Saint-Seurin-Fondaudège 4
	IRIS de Mérignac	Arlac 2, Centre-Ville 1 et 2
	IRIS de Pessac	3 m, Le Bourg, Toctoucau
	IRIS de Talence	Plume-La-Poule
	Communes	Gradignan, Saint-Jean-d'Ilac

Zone 3

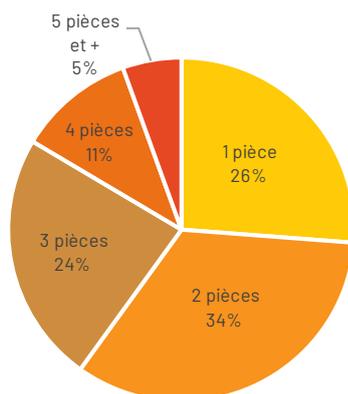
Statut du parc



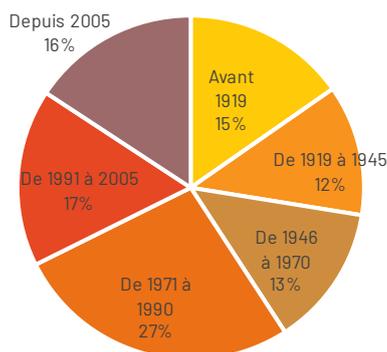
Forme du parc locatif privé



Typologie du parc locatif privé



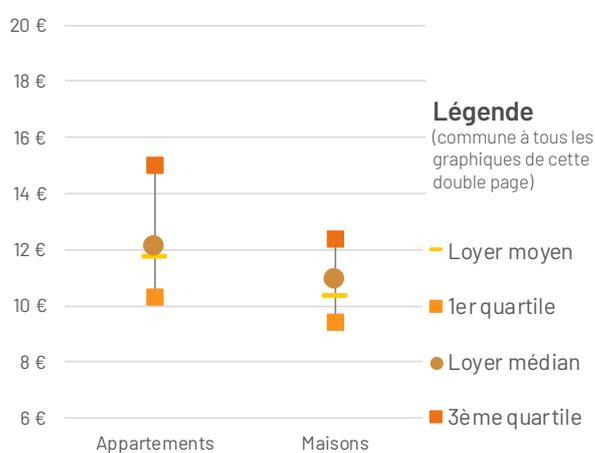
Date d'achèvement du parc locatif privé



Détail par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen (€ / m ²)	11,4 €	11,7 €	10,3 €
Loyer moyen (€)	614 €	569 €	916 €
Surface habitable moyenne (m ²)	54	49	89
1er quartile (€ / m ²)	10,2 €	10,3 €	9,4 €
Loyer médian (€ / m ²)	12,0 €	12,1 €	10,9 €
3e quartile (€ / m ²)	14,6 €	15,0 €	12,4 €
Nombre d'enquêtes	1 592	1 462	130

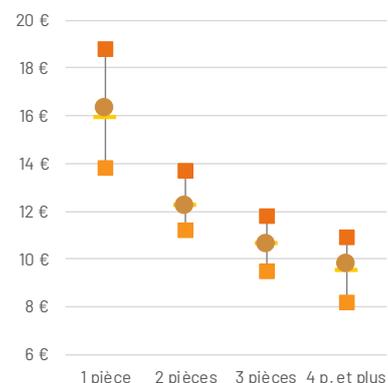
Dispersion des loyers de la zone 3



Zone 3

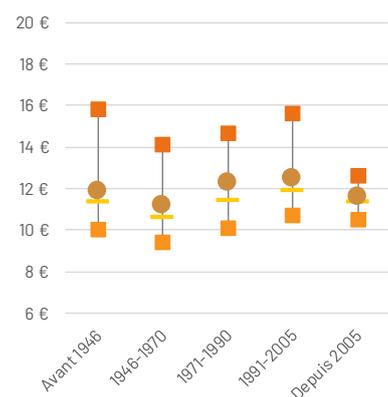
Détail par typologie de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen (€ / m ²)	15,9 €	12,2 €	10,6 €	9,5 €
Loyer moyen (€)	413 €	544 €	709 €	925 €
Surface habitable moyenne (m ²)	26	45	67	97
1er quartile (€ / m ²)	13,8 €	11,2 €	9,5 €	8,2 €
Loyer médian (€ / m ²)	16,3 €	12,2 €	10,6 €	9,8 €
3e quartile (€ / m ²)	18,8 €	13,7 €	11,8 €	10,9 €
Nombre d'enquêtes	262	625	495	210



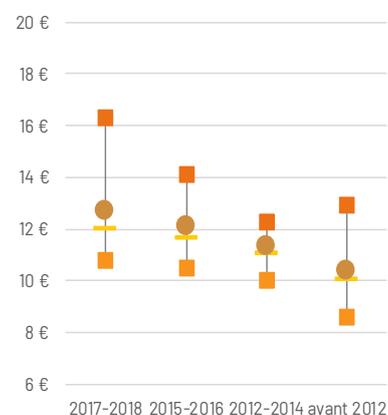
Détail par date d'achèvement du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Depuis 2005
Loyer moyen (€ / m ²)	11,3 €	10,6 €	11,4 €	11,9 €	11,3 €
Loyer moyen (€)	635 €	592 €	534 €	614 €	670 €
Surface habitable moyenne (m ²)	56	56	47	52	59
1er quartile (€ / m ²)	10,0 €	9,4 €	10,1 €	10,7 €	10,5 €
Loyer médian (€ / m ²)	11,9 €	11,2 €	12,3 €	12,5 €	11,6 €
3e quartile (€ / m ²)	15,8 €	14,1 €	14,7 €	15,6 €	12,6 €
Nombre d'enquêtes	298	94	219	229	752

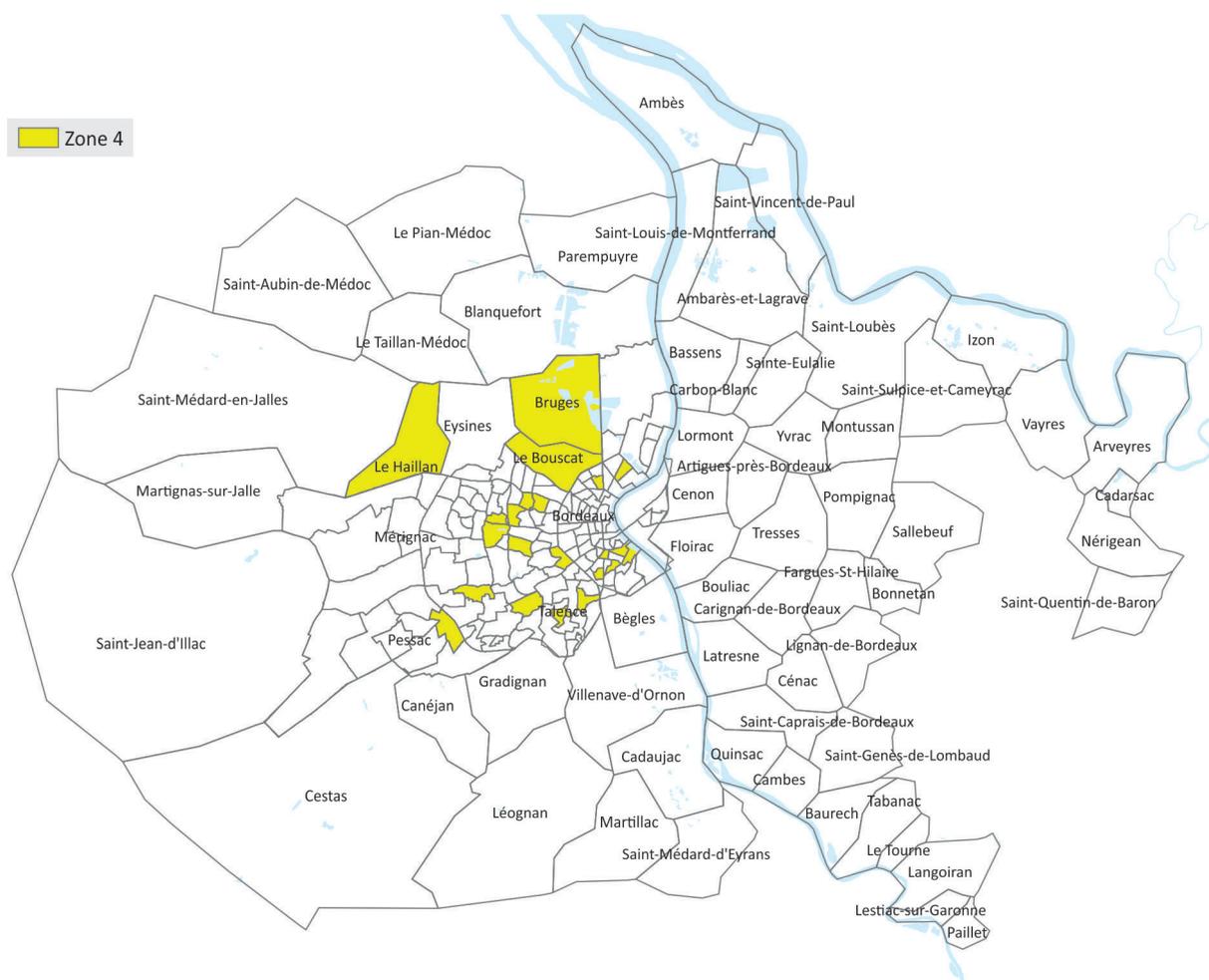


Détail selon la date d'emménagement du locataire

	2017-2018	2015-2016	2012-2014	avant 2012
Loyer moyen (€ / m ²)	12,0 €	11,6 €	11,0 €	10,0 €
Loyer moyen (€)	613 €	612 €	641 €	600 €
Surface habitable moyenne (m ²)	51	53	58	60
1er quartile (€ / m ²)	10,8 €	10,5 €	10,0 €	8,6 €
Loyer médian (€ / m ²)	12,7 €	12,1 €	11,3 €	10,4 €
3e quartile (€ / m ²)	16,3 €	14,1 €	12,3 €	12,9 €
Nombre d'enquêtes	755	449	232	156



Zone 4



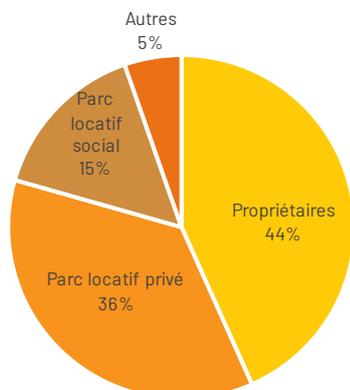
Open Data Bordeaux Métropole, a'urba
 Traitement a'urba, octobre 2018



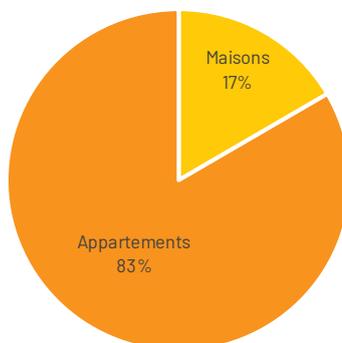
Zone 4	IRIS de Bordeaux	Capucins-Victoire 5 et 6, Chartrons-Grand-Parc 3 et 7, Gare Saint-Jean 4, Lestonat-Monséjour 4 et 5, Nansouty 5 et 7, Saint-Augustin 3, Villa Primerose Parc Bordelais-Caudéran 4
	IRIS de Mérignac	Bourdillot, Bourran, Labatut 1
	IRIS de Pessac	Candau, l'Alouette, Noës
	IRIS de Talence	La Fauvette, Lycée
	Communes	Bruges, Le Bouscat, Le Haillan

Zone 4

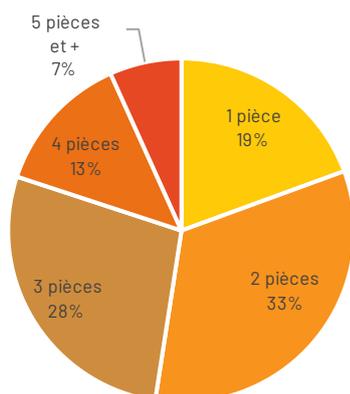
Statut du parc



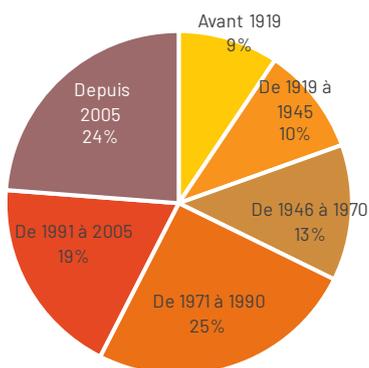
Forme du parc locatif privé



Typologie du parc locatif privé



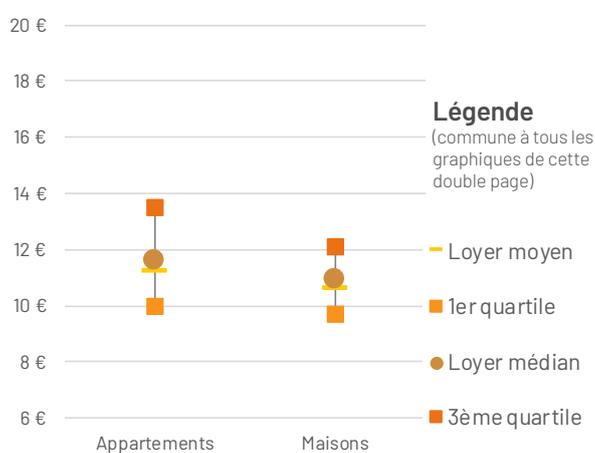
Date d'achèvement du parc locatif privé



Détail par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen (€ / m ²)	11,0 €	11,2 €	10,6 €
Loyer moyen (€)	644 €	588 €	926 €
Surface habitable moyenne (m ²)	58	53	87
1er quartile (€ / m ²)	9,9 €	10,0 €	9,7 €
Loyer médian (€ / m ²)	11,5 €	11,6 €	10,9 €
3e quartile (€ / m ²)	13,4 €	13,5 €	12,1 €
Nombre d'enquêtes	1 653	1 451	202

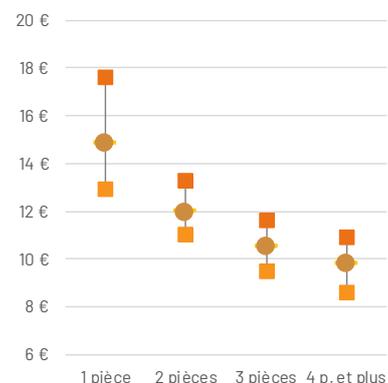
Dispersion des loyers de la zone 4



Zone 4

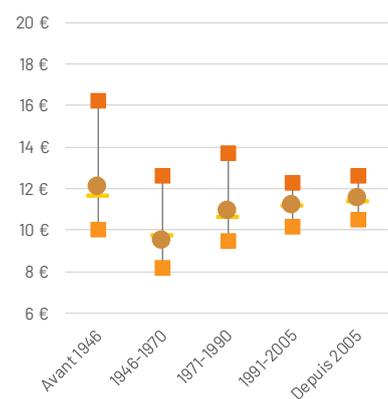
Détail par typologie de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen (€ / m ²)	14,8 €	12,0 €	10,5 €	9,8 €
Loyer moyen (€)	423 €	528 €	717 €	948 €
Surface habitable moyenne (m ²)	29	44	68	97
1er quartile (€ / m ²)	12,9 €	11,0 €	9,5 €	8,6 €
Loyer médian (€ / m ²)	14,8 €	11,9 €	10,5 €	9,8 €
3e quartile (€ / m ²)	17,6 €	13,3 €	11,6 €	10,9 €
Nombre d'enquêtes	189	675	548	241



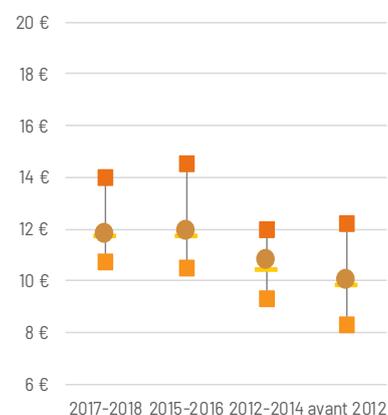
Détail par date d'achèvement du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Depuis 2005
Loyer moyen (€ / m ²)	11,6 €	9,7 €	10,6 €	11,1 €	11,3 €
Loyer moyen (€)	615 €	641 €	573 €	702 €	695 €
Surface habitable moyenne (m ²)	53	66	54	63	62
1er quartile (€ / m ²)	10,0 €	8,2 €	9,5 €	10,2 €	10,5 €
Loyer médian (€ / m ²)	12,1 €	9,5 €	10,9 €	11,2 €	11,5 €
3e quartile (€ / m ²)	16,2 €	12,6 €	13,7 €	12,3 €	12,6 €
Nombre d'enquêtes	189	108	244	258	854



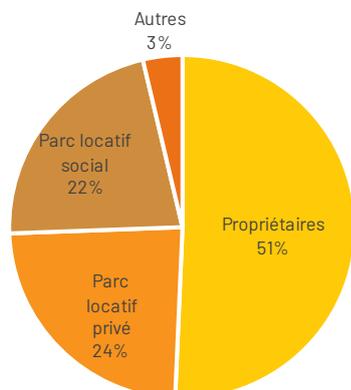
Détail selon la date d'emménagement du locataire

	2017-2018	2015-2016	2012-2014	avant 2012
Loyer moyen (€ / m ²)	11,7 €	11,7 €	10,4 €	9,8 €
Loyer moyen (€)	646 €	642 €	641 €	647 €
Surface habitable moyenne (m ²)	55	55	62	66
1er quartile (€ / m ²)	10,7 €	10,5 €	9,3 €	8,3 €
Loyer médian (€ / m ²)	11,8 €	11,9 €	10,8 €	10,0 €
3e quartile (€ / m ²)	14,0 €	14,5 €	12,0 €	12,2 €
Nombre d'enquêtes	769	439	296	149

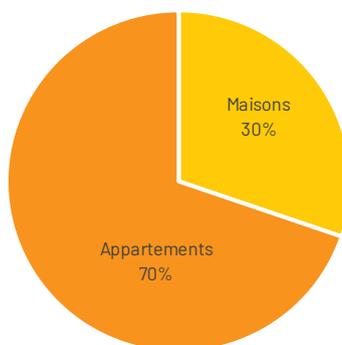


Zone 5

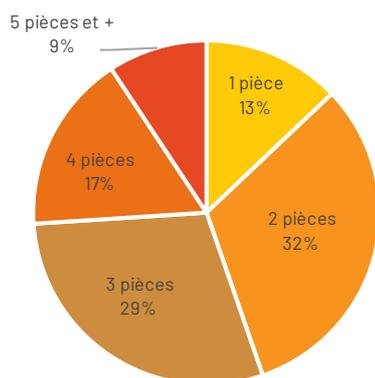
Statut du parc



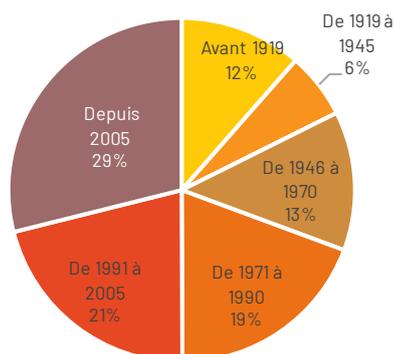
Forme du parc locatif privé



Typologie du parc locatif privé



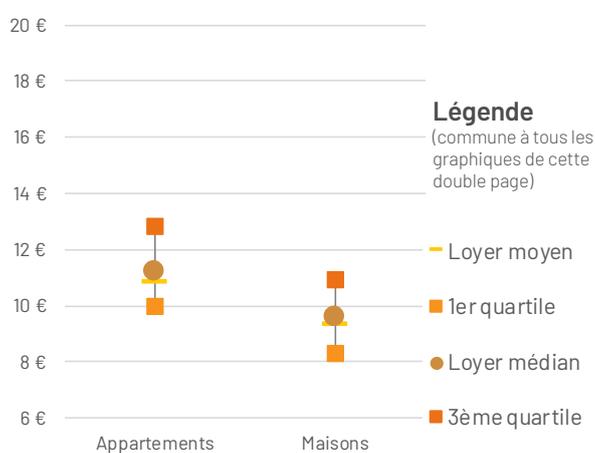
Date d'achèvement du parc locatif privé



Détail par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen (€ / m ²)	10,2 €	10,8 €	9,3 €
Loyer moyen (€)	665 €	581 €	855 €
Surface habitable moyenne (m ²)	65	54	92
1er quartile (€ / m ²)	9,4 €	10,0 €	8,3 €
Loyer médian (€ / m ²)	10,7 €	11,2 €	9,6 €
3e quartile (€ / m ²)	12,1 €	12,8 €	10,9 €
Nombre d'enquêtes	3 155	2 895	260

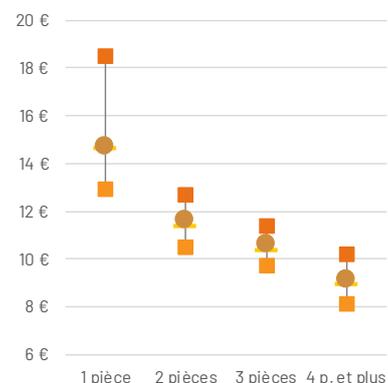
Dispersion des loyers de la zone 5



Zone 5

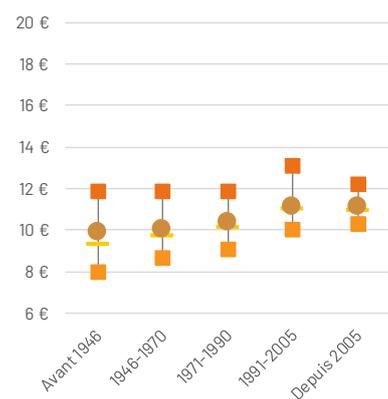
Détail par typologie de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen (€ / m ²)	14,6 €	11,3 €	10,3 €	8,9 €
Loyer moyen (€)	409 €	520 €	700 €	920 €
Surface habitable moyenne (m ²)	28	46	68	103
1er quartile (€ / m ²)	12,9 €	10,5 €	9,7 €	8,1 €
Loyer médian (€ / m ²)	14,7 €	11,6 €	10,6 €	9,1 €
3e quartile (€ / m ²)	18,5 €	12,7 €	11,4 €	10,2 €
Nombre d'enquêtes	145	1 491	1 142	377



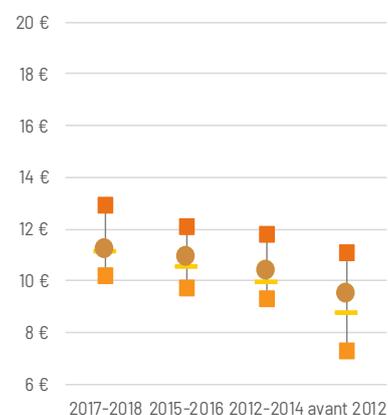
Détail par date d'achèvement du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Depuis 2005
Loyer moyen (€ / m ²)	9,3 €	9,7 €	10,1 €	11,0 €	10,9 €
Loyer moyen (€)	667 €	755 €	715 €	635 €	636 €
Surface habitable moyenne (m ²)	72	78	71	58	59
1er quartile (€ / m ²)	8,0 €	8,7 €	9,1 €	10,0 €	10,3 €
Loyer médian (€ / m ²)	9,9 €	10,0 €	10,4 €	11,1 €	11,1 €
3e quartile (€ / m ²)	11,9 €	11,9 €	11,9 €	13,1 €	12,2 €
Nombre d'enquêtes	224	110	126	318	2 377



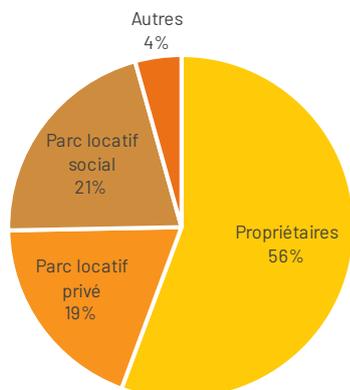
Détail selon la date d'emménagement du locataire

	2017-2018	2015-2016	2012-2014	avant 2012
Loyer moyen (€ / m ²)	11,1 €	10,5 €	9,9 €	8,7 €
Loyer moyen (€)	671 €	674 €	672 €	639 €
Surface habitable moyenne (m ²)	60	64	68	73
1er quartile (€ / m ²)	10,2 €	9,7 €	9,3 €	7,3 €
Loyer médian (€ / m ²)	11,2 €	10,9 €	10,4 €	9,5 €
3e quartile (€ / m ²)	12,9 €	12,1 €	11,8 €	11,1 €
Nombre d'enquêtes	1 583	915	472	185

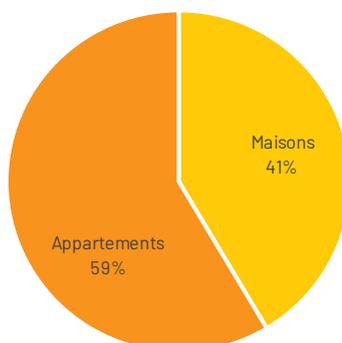


Zone 6

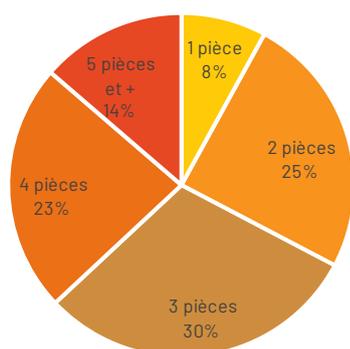
Statut du parc



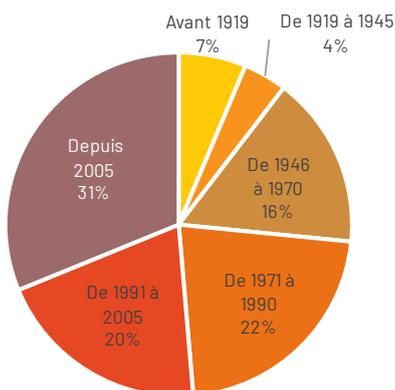
Forme du parc locatif privé



Typologie du parc locatif privé



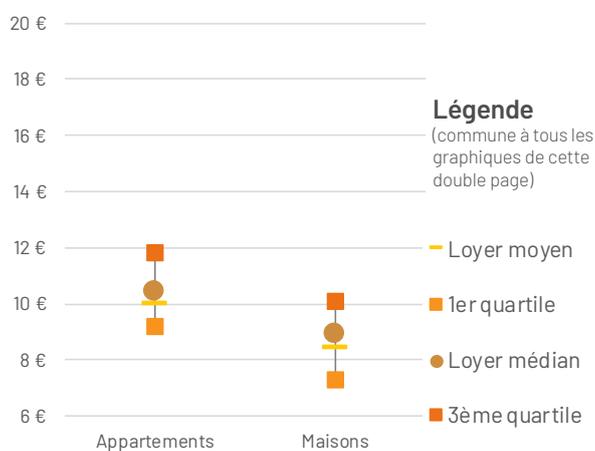
Date d'achèvement du parc locatif privé



Détail par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen (€ / m ²)	9,1 €	10,0 €	8,4 €
Loyer moyen (€)	661 €	572 €	787 €
Surface habitable moyenne (m ²)	72	57	94
1er quartile (€ / m ²)	8,5 €	9,2 €	7,3 €
Loyer médian (€ / m ²)	9,8 €	10,4 €	8,9 €
3e quartile (€ / m ²)	11,1 €	11,8 €	10,1 €
Nombre d'enquêtes	2 521	2 058	463

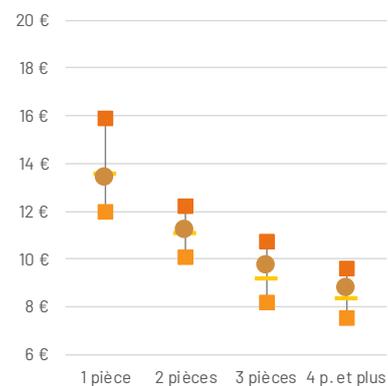
Dispersion des loyers de la zone 6



Zone 6

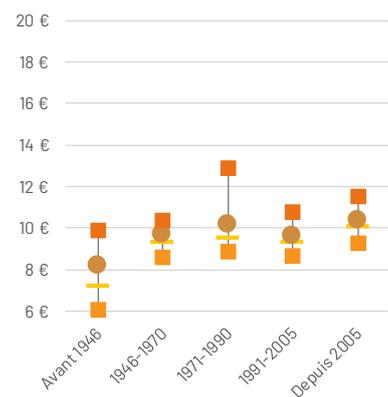
Détail par typologie de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen (€ / m ²)	13,5 €	11,0 €	9,1 €	8,3 €
Loyer moyen (€)	419 €	511 €	646 €	822 €
Surface habitable moyenne (m ²)	31	46	71	99
1er quartile (€ / m ²)	12,0 €	10,1 €	8,2 €	7,5 €
Loyer médian (€ / m ²)	13,4 €	11,2 €	9,7 €	8,8 €
3e quartile (€ / m ²)	15,9 €	12,2 €	10,7 €	9,6 €
Nombre d'enquêtes	93	1 033	921	474



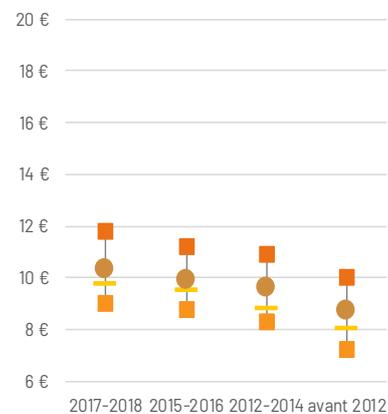
Détail par date d'achèvement du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Depuis 2005
Loyer moyen (€ / m ²)	7,2 €	9,3 €	9,5 €	9,3 €	10,0 €
Loyer moyen (€)	595 €	624 €	654 €	775 €	660 €
Surface habitable moyenne (m ²)	82	67	69	83	66
1er quartile (€ / m ²)	6,1 €	8,6 €	8,9 €	8,7 €	9,3 €
Loyer médian (€ / m ²)	8,2 €	9,7 €	10,2 €	9,6 €	10,4 €
3e quartile (€ / m ²)	9,9 €	10,4 €	12,9 €	10,8 €	11,5 €
Nombre d'enquêtes	131	170	220	257	1 743

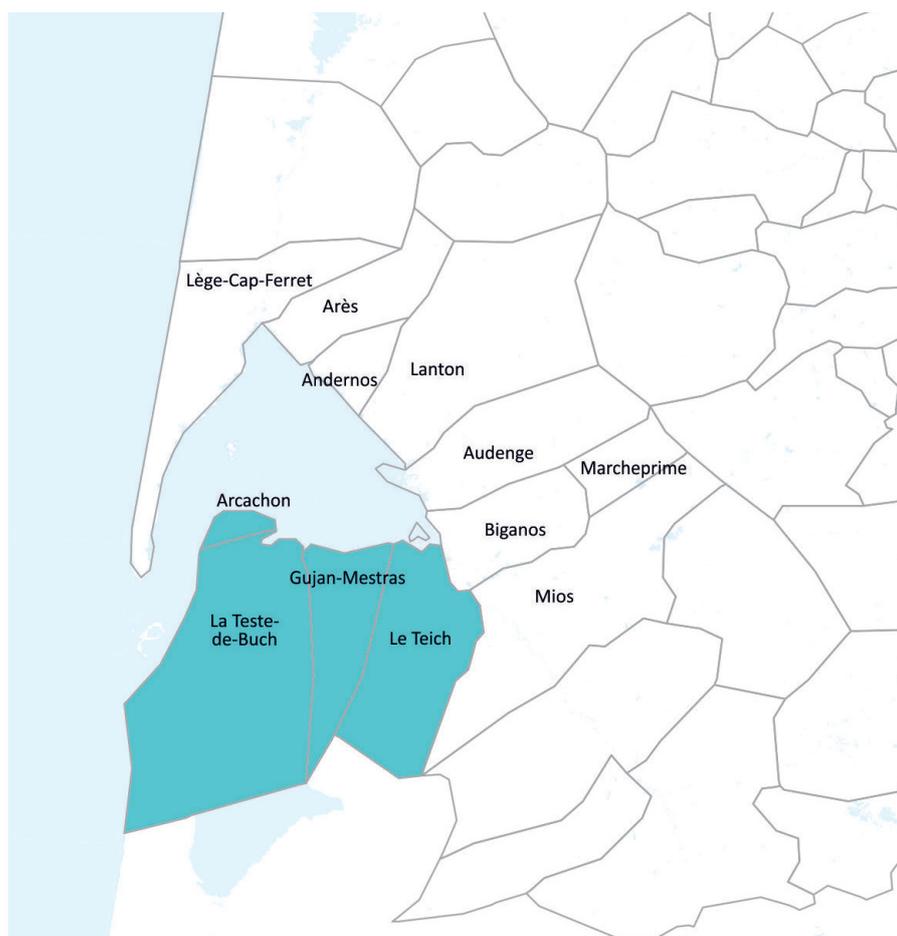


Détail selon la date d'emménagement du locataire

	2017-2018	2015-2016	2012-2014	avant 2012
Loyer moyen (€ / m ²)	9,7 €	9,5 €	8,8 €	8,0 €
Loyer moyen (€)	666 €	667 €	680 €	634 €
Surface habitable moyenne (m ²)	68	71	77	79
1er quartile (€ / m ²)	9,0 €	8,8 €	8,3 €	7,2 €
Loyer médian (€ / m ²)	10,3 €	9,9 €	9,6 €	8,7 €
3e quartile (€ / m ²)	11,8 €	11,2 €	10,9 €	10,0 €
Nombre d'enquêtes	1 269	698	358	196



Zone 7



Open Data Bordeaux Métropole, a'urba
Traitement a'urba, octobre 2018

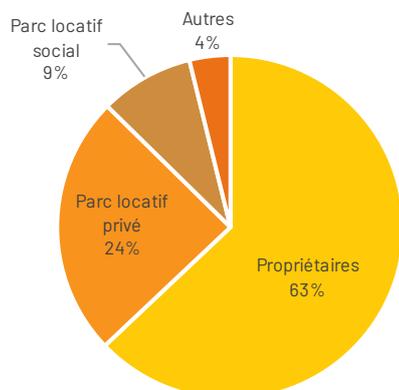
0 5 km



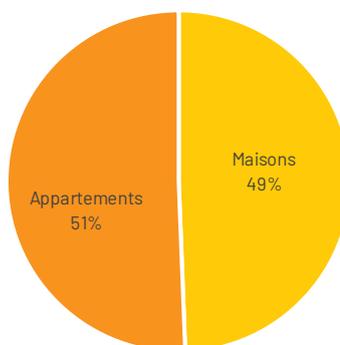
Zone 7	Communes	Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch, Le Teich
--------	----------	---

Zone 7

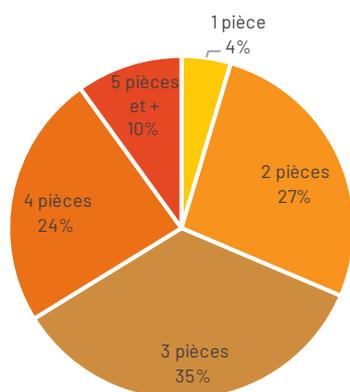
Statut du parc



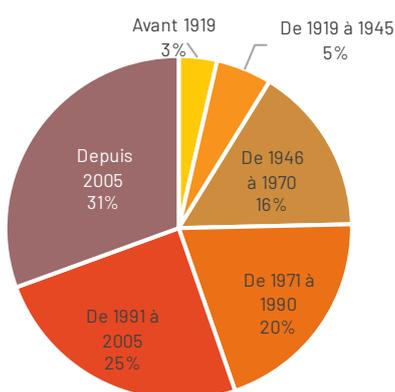
Forme du parc locatif privé



Typologie du parc locatif privé



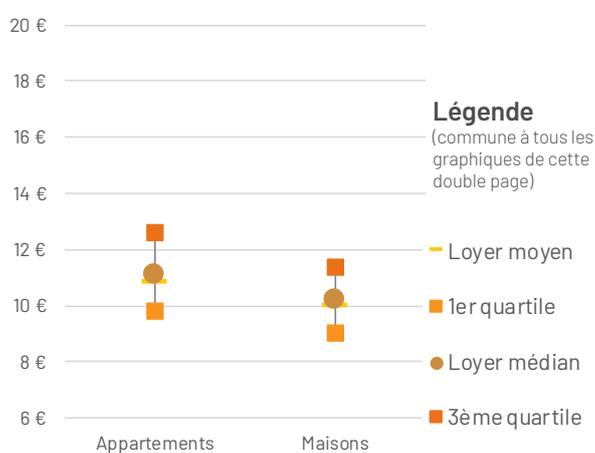
Date d'achèvement du parc locatif privé



Détail par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen (€ / m ²)	10,3 €	10,8 €	10,0 €
Loyer moyen (€)	709 €	613 €	808 €
Surface habitable moyenne (m ²)	69	57	81
1er quartile (€ / m ²)	9,4 €	9,8 €	9,0 €
Loyer médian (€ / m ²)	10,6 €	11,1 €	10,2 €
3e quartile (€ / m ²)	12,0 €	12,6 €	11,4 €
Nombre d'enquêtes	1 543	1 129	414

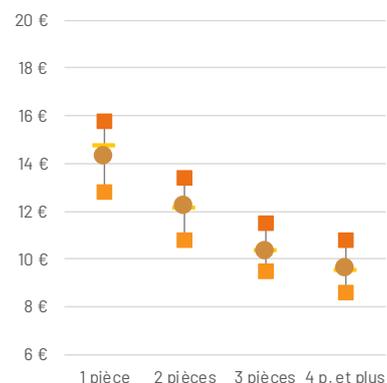
Dispersion des loyers de la zone 7



Zone 7

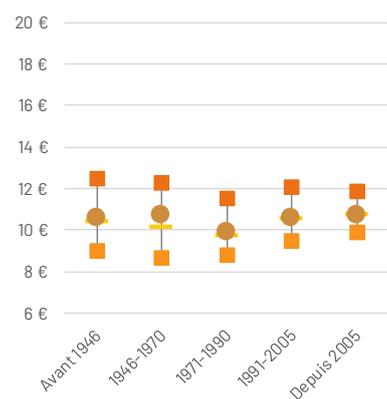
Détail par typologie de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen (€ / m ²)	14,7 €	12,1 €	10,3 €	9,5 €
Loyer moyen (€)	426 €	528 €	713 €	886 €
Surface habitable moyenne (m ²)	29	44	69	93
1er quartile (€ / m ²)	12,8 €	10,8 €	9,5 €	8,6 €
Loyer médian (€ / m ²)	14,3 €	12,2 €	10,3 €	9,6 €
3e quartile (€ / m ²)	15,8 €	13,4 €	11,5 €	10,8 €
Nombre d'enquêtes	87	611	501	344



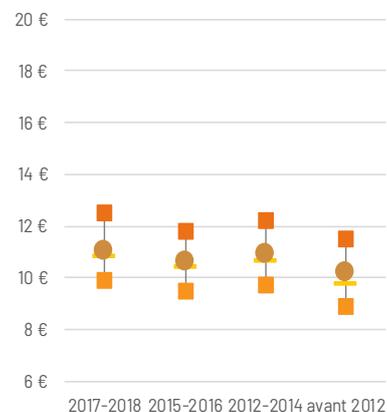
Détail par date d'achèvement du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Depuis 2005
Loyer moyen (€ / m ²)	10,4 €	10,1 €	9,7 €	10,5 €	10,7 €
Loyer moyen (€)	658 €	705 €	729 €	731 €	712 €
Surface habitable moyenne (m ²)	63	70	75	70	67
1er quartile (€ / m ²)	9,0 €	8,7 €	8,8 €	9,5 €	9,9 €
Loyer médian (€ / m ²)	10,6 €	10,7 €	9,9 €	10,6 €	10,7 €
3e quartile (€ / m ²)	12,5 €	12,3 €	11,5 €	12,1 €	11,9 €
Nombre d'enquêtes	140	123	148	369	763

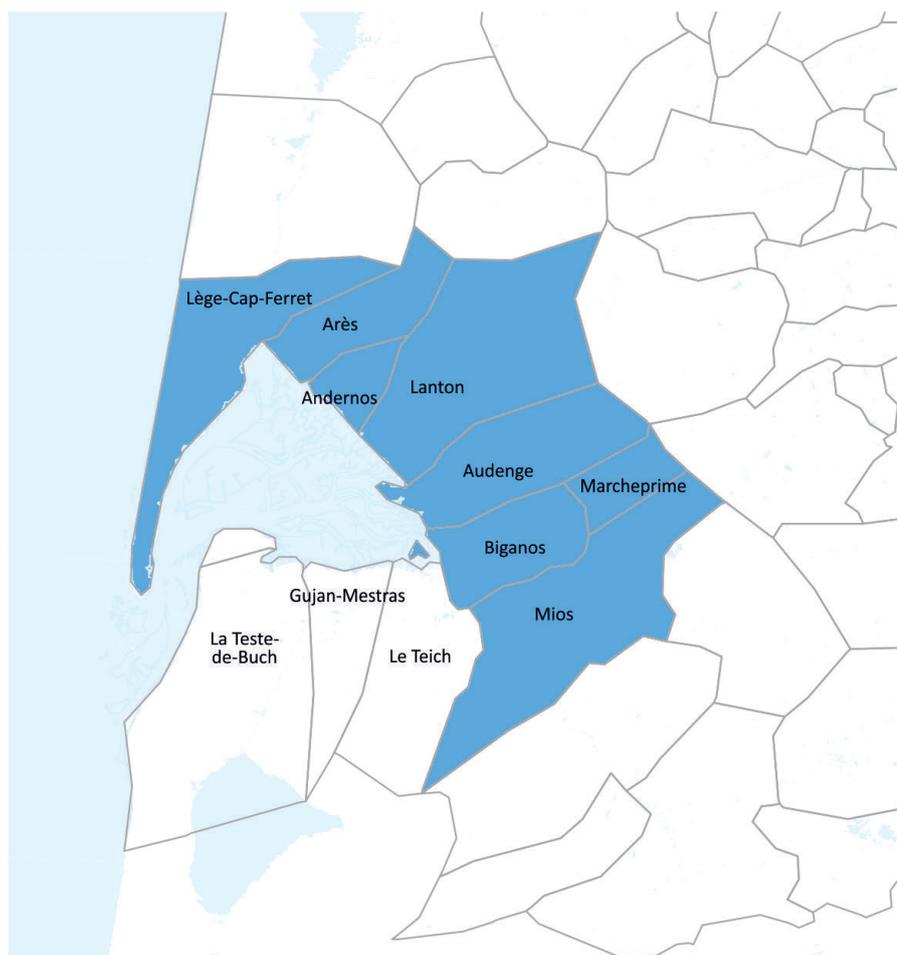


Détail selon la date d'emménagement du locataire

	2017-2018	2015-2016	2012-2014	avant 2012
Loyer moyen (€ / m ²)	10,8 €	10,4 €	10,6 €	9,7 €
Loyer moyen (€)	693 €	735 €	689 €	712 €
Surface habitable moyenne (m ²)	64	70	65	73
1er quartile (€ / m ²)	9,9 €	9,5 €	9,7 €	8,9 €
Loyer médian (€ / m ²)	11,0 €	10,6 €	10,9 €	10,2 €
3e quartile (€ / m ²)	12,5 €	11,8 €	12,2 €	11,5 €
Nombre d'enquêtes	747	344	285	167



Zone 8



Open Data Bordeaux Métropole, a'urba
Traitement a'urba, octobre 2018

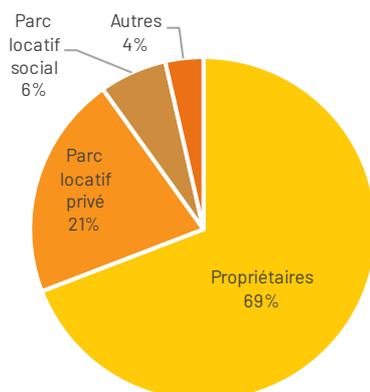
0 5 km



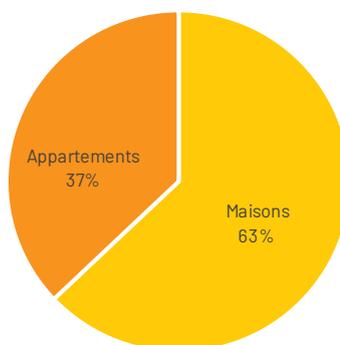
Zone 8	Communes	Andernos-les-Bains, Arès, Audenge, Biganos, Lanton, Lège-Cap Ferret, Marcheprime, Mios
--------	----------	--

Zone 8

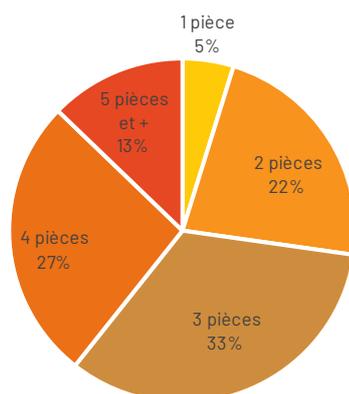
Statut du parc



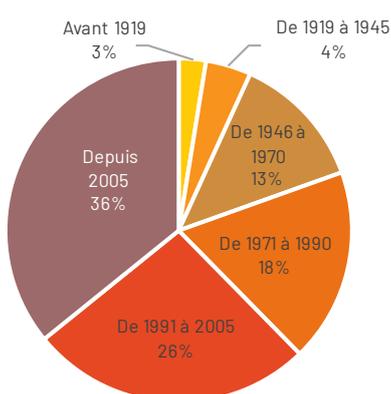
Forme du parc locatif privé



Typologie du parc locatif privé



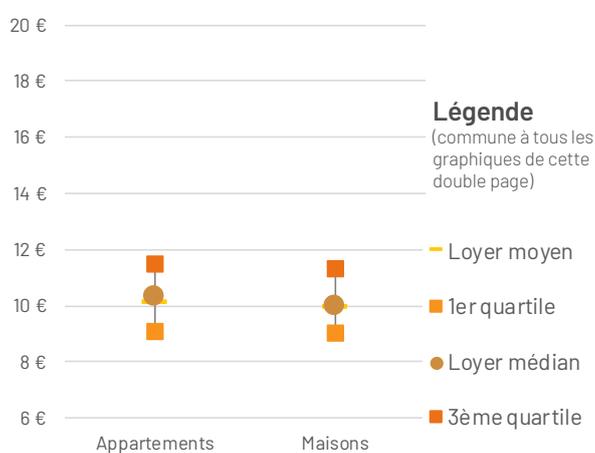
Date d'achèvement du parc locatif privé



Détail par type de logement

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen (€ / m ²)	9,9 €	10,1 €	9,9 €
Loyer moyen (€)	707 €	550 €	800 €
Surface habitable moyenne (m ²)	71	54	81
1er quartile (€ / m ²)	9,1 €	9,1 €	9,0 €
Loyer médian (€ / m ²)	10,2 €	10,3 €	10,0 €
3e quartile (€ / m ²)	11,3 €	11,5 €	11,3 €
Nombre d'enquêtes	1 386	883	503

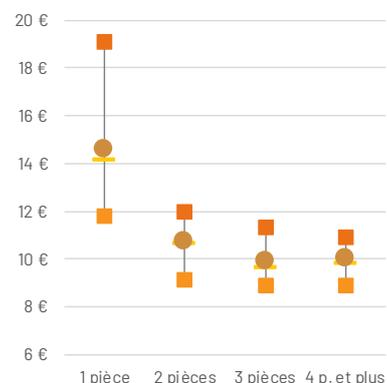
Dispersion des loyers de la zone 8



Zone 8

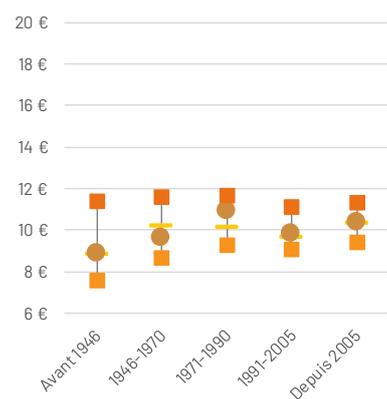
Détail par typologie de logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen (€ / m ²)	14,1 €	10,6 €	9,6 €	9,8 €
Loyer moyen (€)	435 €	495 €	666 €	892 €
Surface habitable moyenne (m ²)	31	47	69	91
1er quartile (€ / m ²)	11,8 €	9,1 €	8,9 €	8,9 €
Loyer médian (€ / m ²)	14,6 €	10,7 €	9,9 €	10,0 €
3e quartile (€ / m ²)	19,1 €	12,0 €	11,3 €	10,9 €
Nombre d'enquêtes	65	544	489	288



Détail par date d'achèvement du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Depuis 2005
Loyer moyen (€ / m ²)	8,8 €	10,2 €	10,1 €	9,6 €	10,3 €
Loyer moyen (€)	609 €	760 €	687 €	774 €	692 €
Surface habitable moyenne (m ²)	69	75	68	81	67
1er quartile (€ / m ²)	7,6 €	8,7 €	9,3 €	9,1 €	9,4 €
Loyer médian (€ / m ²)	8,9 €	9,6 €	10,9 €	9,8 €	10,4 €
3e quartile (€ / m ²)	11,4 €	11,6 €	11,7 €	11,1 €	11,3 €
Nombre d'enquêtes	86	82	119	219	880



Détail selon la date d'emménagement du locataire

	2017-2018	2015-2016	2012-2014	avant 2012
Loyer moyen (€ / m ²)	10,7 €	10,4 €	9,3 €	8,6 €
Loyer moyen (€)	722 €	746 €	679 €	638 €
Surface habitable moyenne (m ²)	68	72	73	74
1er quartile (€ / m ²)	9,2 €	9,7 €	8,6 €	7,6 €
Loyer médian (€ / m ²)	10,6 €	10,4 €	9,8 €	9,1 €
3e quartile (€ / m ²)	12,1 €	11,2 €	10,4 €	10,2 €
Nombre d'enquêtes	563	438	253	132



Comparaisons avec d'autres agglomérations

Les niveaux de loyer des grandes agglomérations françaises

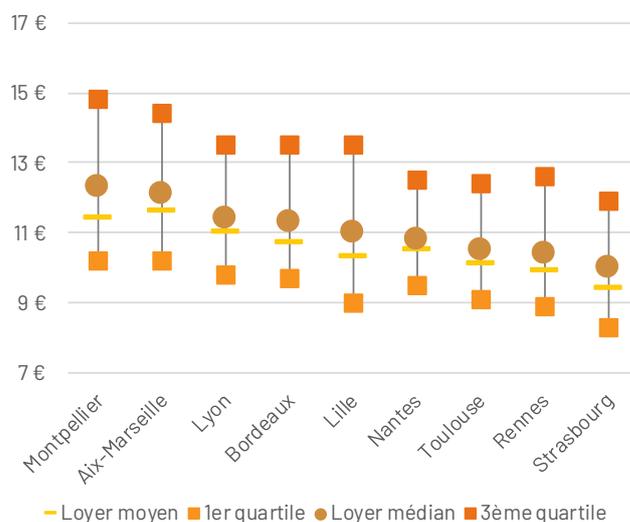
Le respect d'une méthodologie commune laisse la possibilité d'effectuer des comparaisons entre différents territoires enquêtés.

La comparaison avec les loyers de grandes agglomérations françaises montre que l'agglomération bordelaise présente des niveaux de loyers moyens inférieurs de 8 % à ceux de l'agglomération d'Aix-Marseille et de 6 % aux loyers montpellierains. Ils sont également inférieurs de 2 % aux loyers lyonnais, avec toutefois une médiane très proche.

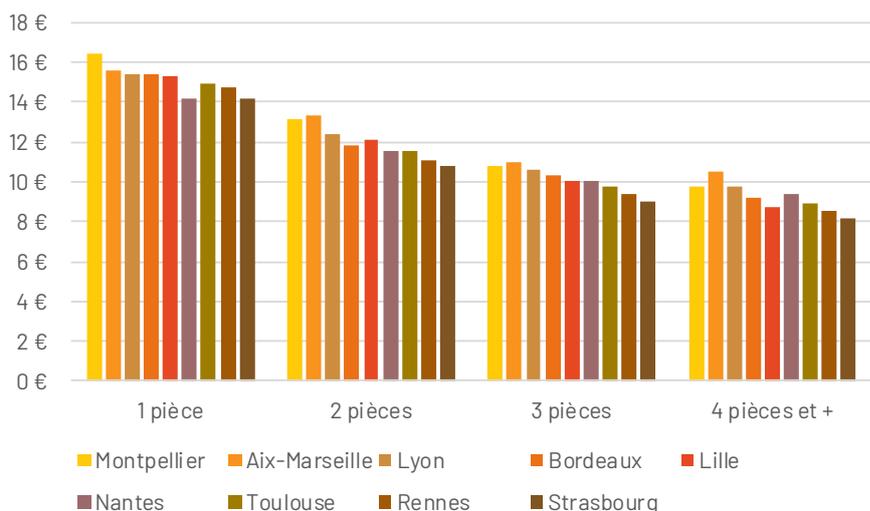
Quant aux loyers toulousains, ils sont en moyenne 6 % en deçà de ceux observés dans l'agglomération bordelaise. La superficie moyenne des logements est pourtant proche, ce qui ne peut être une raison pour expliquer ces écarts.

La dispersion des loyers bordelais est globalement beaucoup moins importante que celle observée dans les agglomérations de Montpellier, Strasbourg et surtout Lille. Elle se situe à un niveau médian, la dispersion étant moindre à Toulouse et surtout à Nantes.

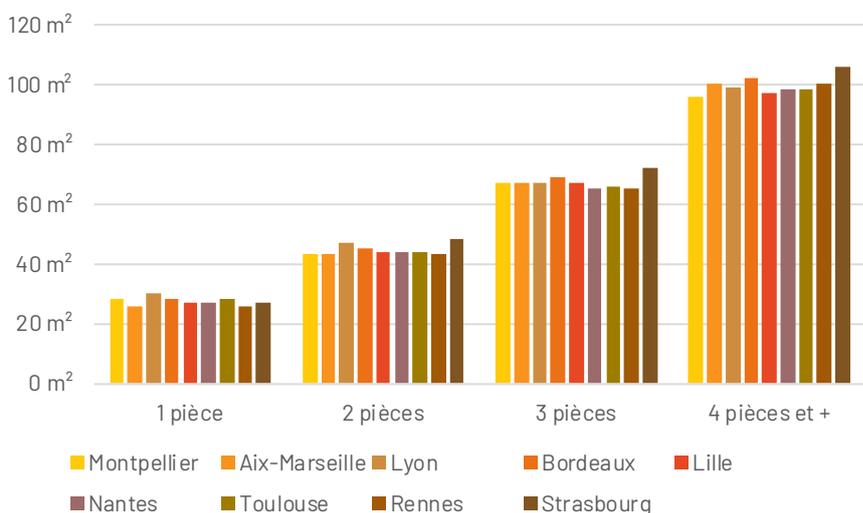
Dispersion des loyers des grandes agglomérations



Loyers médians par typologie de logements



Superficie moyenne selon le nombre de pièces



Les niveaux de loyer des agglomérations littorales et touristiques françaises

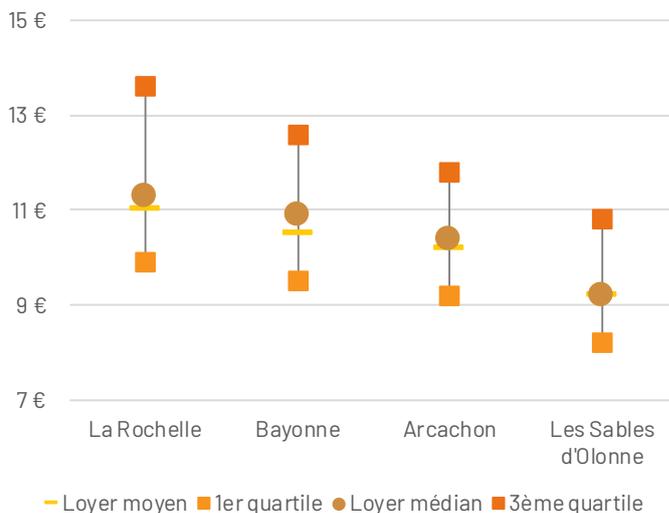
Les loyers du bassin d’Arcachon ont été comparés à ceux de trois agglomérations littorales et touristiques : Bayonne, La Rochelle et les Sables d’Olonne.

Les loyers moyens du bassin d’Arcachon sont légèrement moins élevés que ceux de l’agglomération de Bayonne (- 3 %), assez en retrait par rapport à ceux de la Rochelle (- 7 %), et 11 % plus élevés que ceux des Sables d’Olonne.

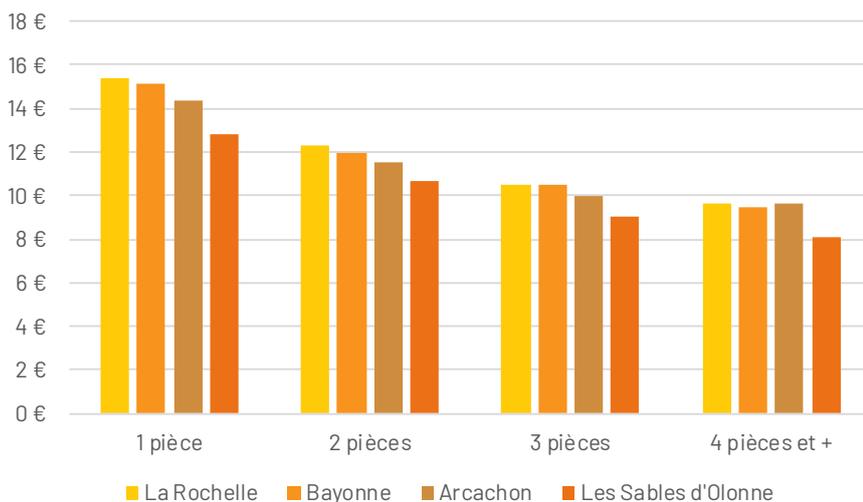
Ce positionnement peut, pour La Rochelle et Bayonne, s’expliquer tout-à-fait marginalement par des tailles de logements un peu plus spacieuses.

La dispersion des loyers est moins importante dans le bassin d’Arcachon que dans les trois autres agglomérations étudiées.

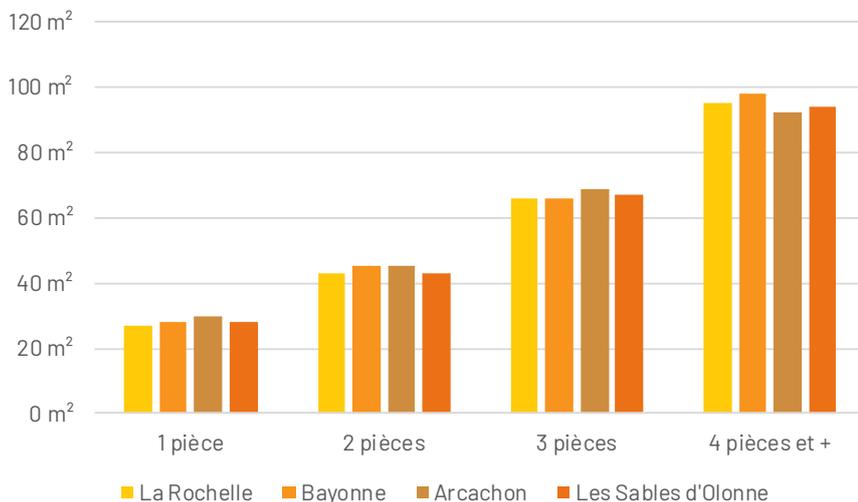
Dispersion des loyers des agglomérations littorales



Loyers médians par typologie de logements



Superficie moyenne selon le nombre de pièces



Comparaisons avec les plafonds légaux de l'investissement locatif

Les mesures d'incitation à l'investissement locatif

L'investissement locatif a été la cible de politiques publiques incitatives à partir des années 1980. L'objectif affiché portait alors sur la relance de l'économie par le bâtiment. Progressivement, avec la désaffection des investisseurs institutionnels qu'étaient les sociétés de prévoyance, les assurances et mutuelles, mais aussi les grands employeurs publics et privés, l'intérêt de maintenir un parc locatif privé devient essentiel.

Depuis 1984, plusieurs dispositifs d'incitation se succèdent, avec, à la clé, une défiscalisation pour le propriétaire bailleur qui pourra prendre, au fil des mesures, différentes formes : réduction d'impôt, déduction des revenus fonciers...

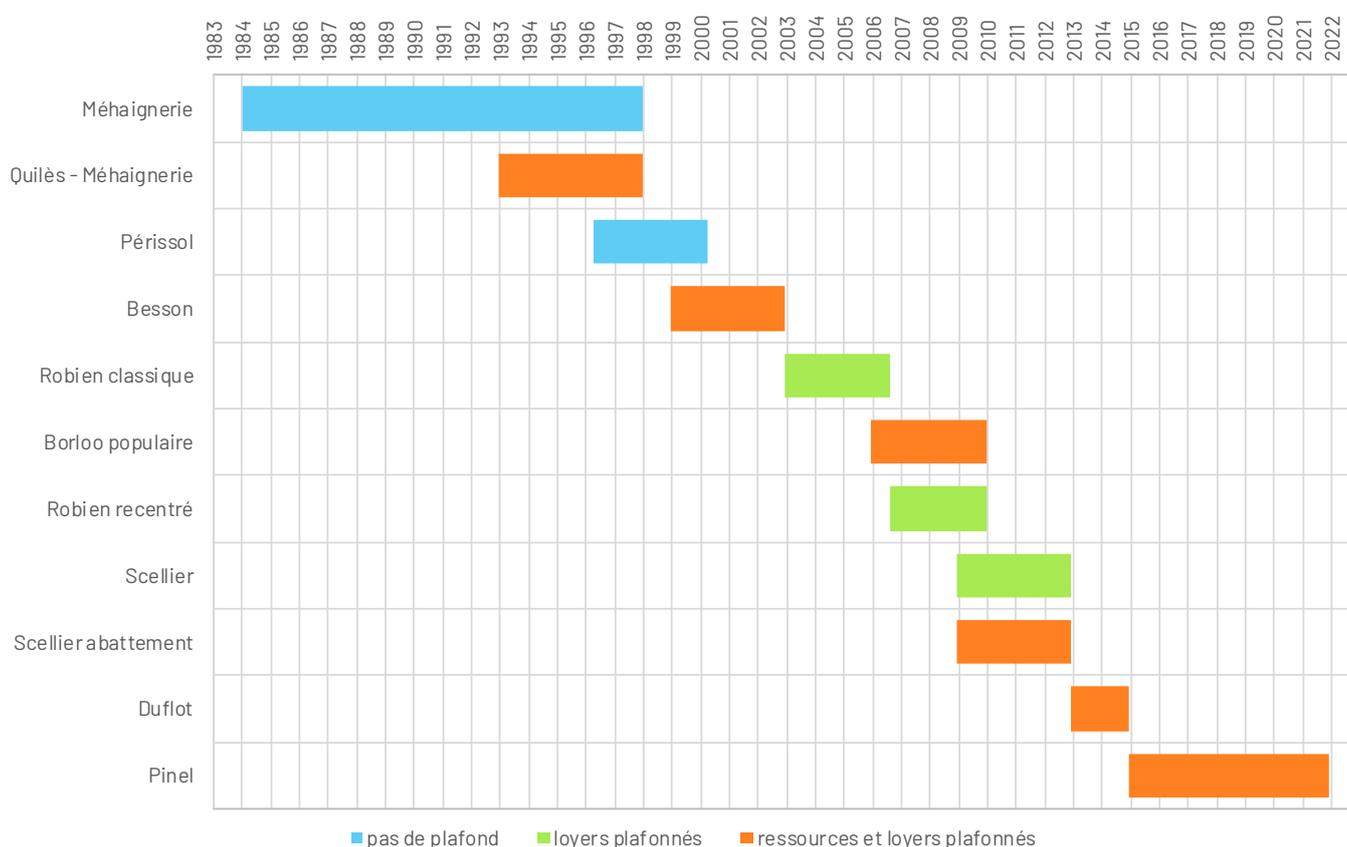
Alors que le dispositif Méhaignerie ne prévoyait pas de plafonds de loyer, ceux-ci sont introduits par le ministre Quilès en 1993 avec également des plafonds de ressources pour le locataire et des contreparties fiscales plus intéressantes. Mais jusqu'en 2000, le propriétaire peut opter pour un dispositif sans plafond de loyer.

En 2003, est mis en place le dispositif Robien, sans plafond de ressources pour les locataires, mais avec des plafonds de loyer pour l'ensemble des zonages. Leur niveau est si élevé (12,5 € / m² pour la zone B1 ; 9 € / m² pour la zone C) qu'il conduit à de nombreuses dérives. Les plans de financement des commercialisateurs étant simulés sur des niveaux de loyers qui, sans s'appuyer systématiquement sur les plafonds, étaient souvent surestimés par rapport aux loyers de marché.

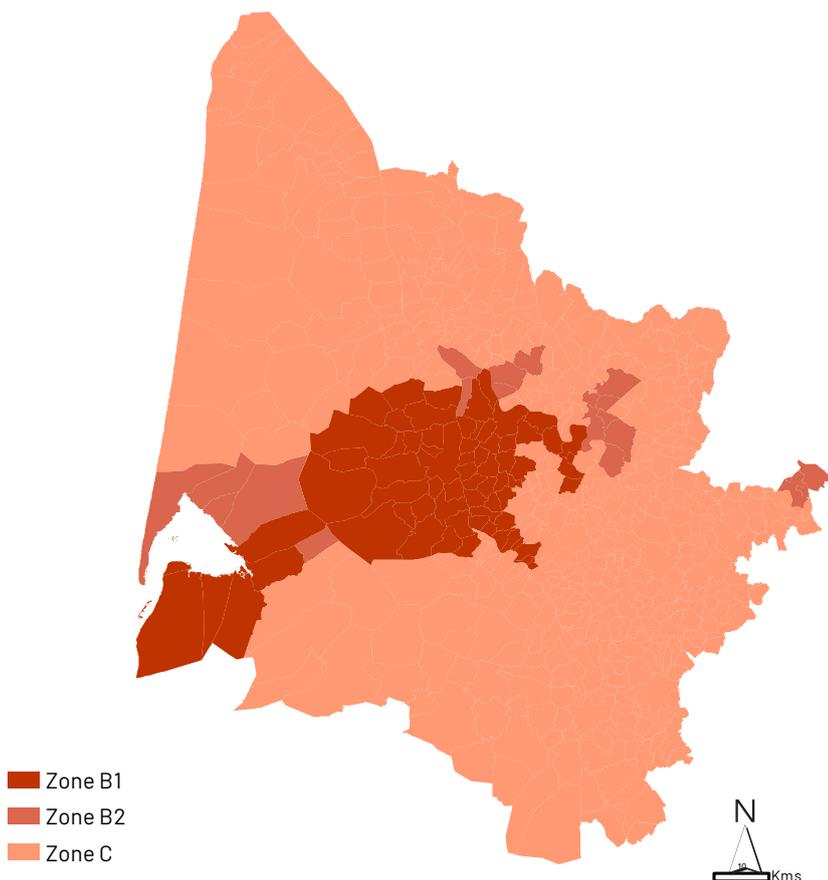
Ces pratiques, accusées d'agir fortement sur les prix, associées à la diffusion de produits défiscalisés standards sur l'ensemble du territoire, y compris dans des secteurs à demande locative limitée, ont conduit les législateurs à abaisser progressivement les plafonds de loyer et à réintroduire les plafonds de ressources pour les locataires.

Aujourd'hui est en vigueur le dispositif Pinel qui présente des niveaux de loyers sensiblement plus bas que ses prédécesseurs (sauf le Duflot à qui il succède et dont il est directement issu).

Historique des dispositifs de défiscalisation immobilière concernant le neuf en France métropolitaine

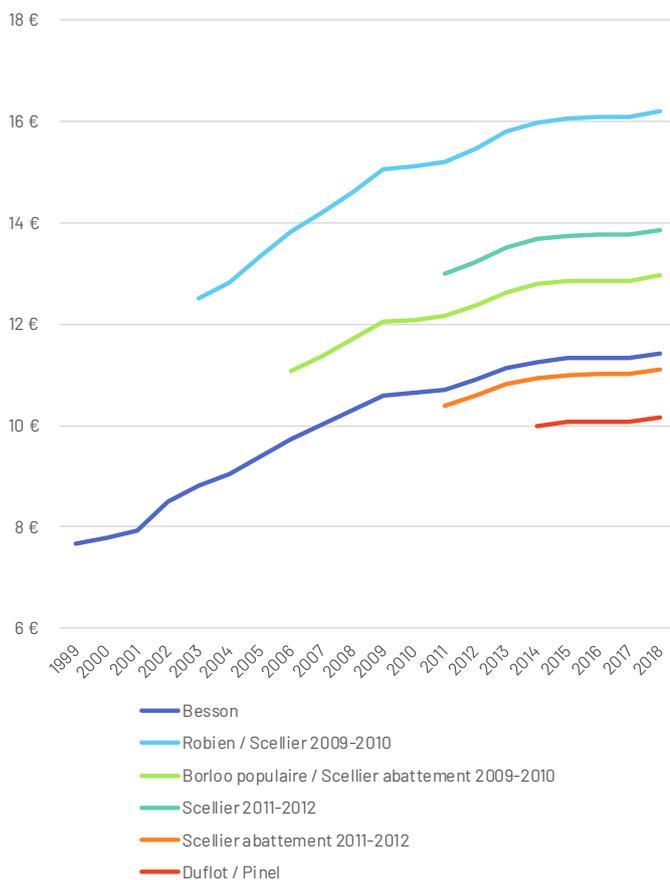


Le zonage de l'investissement locatif en Gironde



Source DGALN, traitement a'urba

Évolution des plafonds de loyers des dispositifs de défiscalisation immobilière pour la zone B1



Source DGHUP et BOFIP, traitement a'urba

À chaque zone correspond un niveau de loyers et de ressources différents. Le zonage a pu évoluer au fil du temps, notamment pour se rapprocher progressivement du zonage en faveur du logement social.

Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local. Celle-ci est définie par les services de l'État, en fonction du « niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles », en s'appuyant sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales (évolution démographique) et aux niveaux de loyers et de prix.

Aujourd'hui, le zonage comprend 5 zones :
Zone A : l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes aux loyers et prix des logements très élevés ;

Zone A bis : comprend Paris et 76 communes d'Île-de-France ;

Zone B1 : certaines grandes agglomérations où les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne, les départements d'Outre-Mer ;

Zone B2 : villes-centres de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1 ;

Zone C : reste du territoire.

Jusqu'en 2009, l'investissement locatif ouvrant droit à une défiscalisation a été permis sur l'ensemble du territoire français.

En 2009, face au développement d'un parc locatif dans des petites villes présentant une demande locative limitée, la zone C n'est plus éligible, sauf sur avis préfectoral.

Elle devient définitivement non éligible en 2014.

En 2018, c'est au tour de la zone B2 de sortir des dispositifs.

En Gironde, l'essentiel des communes de l'enquête loyers se situe dans le zonage B1, à l'exception des communes d'Ambès et Saint-Louis-de-Montferrand dans l'agglomération bordelaise et des communes d'Andernos-les-Bains, Arès, Lanton, Lège-Cap-Ferret et Marcheprime, toutes situées en zone B2, ainsi que la commune de Mios, qui appartient à la zone C.

Quel impact du plafonnement des loyers ?

Il est tentant de vouloir comparer le prix de loyer plafonné des dispositifs d'incitation à l'investissement locatif aux loyers observés localement par l'enquête loyer, ce qui permettrait notamment de voir si les propriétaires s'y conforment.

On pourrait ainsi penser qu'avec un loyer médian de 11,08 €/m², plus d'un propriétaire sur deux de logement collectif récent (mis en service depuis 2013) ne respecte pas les plafonds légaux (10,15 €/m²).

Or, plusieurs obstacles limitent l'exercice de comparaison.

Le premier tient au fait qu'il n'est pas possible de savoir si un logement a fait l'objet d'un dispositif d'incitation à l'investissement locatif, même si, parmi les logements récents, on peut poser l'hypothèse qu'ils le sont dans leur presque totalité.

Le deuxième est lié à la non-juxtaposition des périmètres (cf. encadré page précédente). Mais l'essentiel des communes de l'enquête loyers se situant en zone B1, ce biais devrait être limité.

Le troisième tient au fait que, si les logements locatifs ayant été livrés depuis 2013 grâce aux dispositifs Duflot et Pinel ne dépendent que d'un seul montant de loyer plafond par zonage, les périodes précédentes ont vu une coexistence de deux, voire trois dispositifs aux niveaux plafonds de loyers différents (Borloo / Robien ; Scellier / Scellier abattement). Si le logement relève de l'investissement locatif, il n'est pas possible de savoir de quel régime il est issu et donc à quel plafond il doit s'assujettir.

Enfin, le quatrième porte un caractère rédhibitoire à toute comparaison, il s'agit du mode de calcul du loyer.

En effet, au loyer plafond de 10,15 €/m² du dispositif Pinel, deux coefficients correcteurs s'ajoutent. Le loyer est calculé sur la surface utile, qui est la surface habitable

augmentée de la moitié des surfaces annexes (caves, balcons, terrasse (hors parking) et plafonnés à 16 m² x 50 % soit 8 m²). S'y ajoute un coefficient multiplicateur de 0,7 + (19 / surface utile), plafonné à 1,2.

L'enquête loyer présentant des surfaces habitables et ne permettant pas de reconstituer la surface utile, la comparaison précédente est erronée.

À défaut de comparaison, il est toutefois possible de mesurer l'impact des réductions progressives des plafonds sur le niveau de loyers.

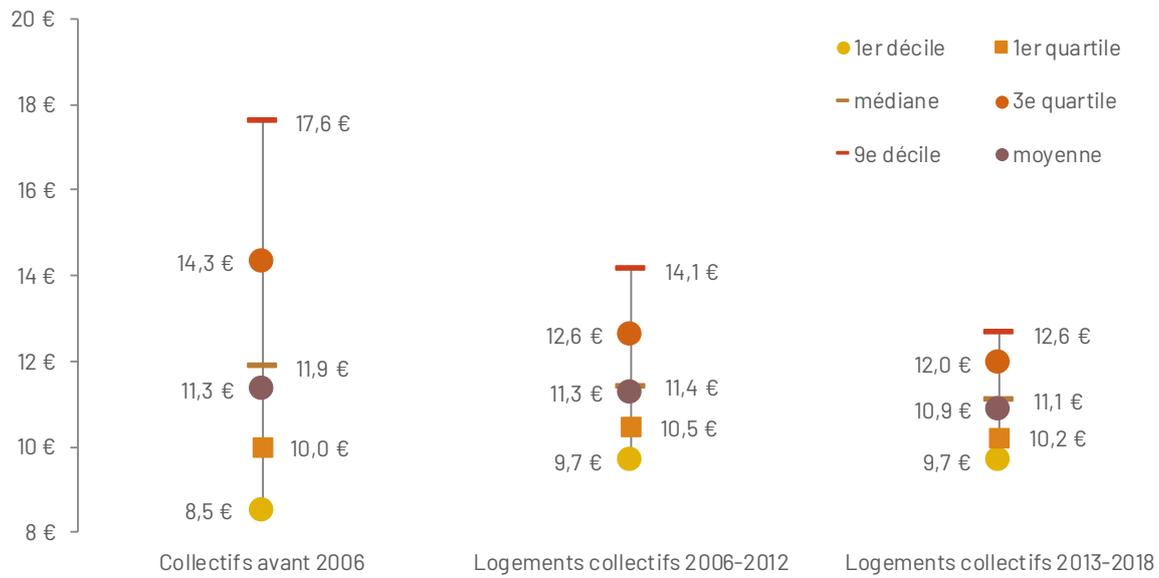
Les graphiques de la page 27 montrent que la dispersion des loyers, notamment dans l'agglomération bordelaise, est très réduite pour les logements récents, construits depuis 2005, et ceci alors que moyenne et médiane restent assez proches quelles que soient les périodes de construction.

Une analyse plus fine selon les dates de livraison et portant sur les seuls logements collectifs de l'agglomération bordelaise (zones 1 à 6) confirme la faible volatilité des loyers des logements récents.

En ce qui concerne les logements datant d'avant 2006, le rapport entre les loyers les plus élevés et les plus faibles (rapport inter-décile D9/D1) est de 206 %, les loyers peuvent donc varier de 1 à 2. Pour les logements livrés entre 2006 et 2012, à une période où ont coexisté plusieurs régimes de défiscalisation et donc plusieurs plafonds, ce rapport est de 146 %. Pour les logements les plus récents (postérieurs à 2012), ce rapport n'est plus que de 131 %.

Peut-être les plafonds de l'investissement locatif concentrent-ils les loyers à leur proximité, mais à défaut de dispositif d'encadrement, on peut penser qu'ils ont bien un effet modérateur sur les loyers des logements neufs.

Dispersion des loyers des appartements de l'agglomération bordelaise selon la date de livraison des logements



Synthèse et conclusion

Synthèse et conclusion

L'enquête 2018 de l'observatoire de loyers de l'a-urba a permis de connaître les niveaux de loyer de 14 319 logements du parc locatif privé de l'agglomération bordelaise (au sens unité urbaine) et du bassin d'Arcachon (couvrant les périmètres de la COBAS et de la COBAN).

Elle montre que le loyer moyen hors charge de l'agglomération bordelaise s'élève à 10,7 €/m², soit 646 € pour une surface moyenne de logement de 60 m².

Autour du bassin d'Arcachon, le loyer moyen s'établit à 10,2 €/m², mais le loyer moyen global atteint 708 € du fait de surfaces moyennes plus importantes. Les loyers moyens sont en moyenne plus élevés de + 4 % dans la COBAS par rapport à la COBAN.

Quelle que soit la variable observée, la dispersion des loyers est plus élevée dans l'agglomération bordelaise, l'éventail des prix étant plus étendu.

Les loyers de marché (ou à la relocation) sont en moyenne plus élevés de + 13 % dans l'agglomération bordelaise et + 8 % autour du bassin d'Arcachon que ceux du reste du parc locatif privé. Les logements reloués depuis un à deux ans sont en moyenne plus petits, ce qui s'explique par la plus forte rotation des logements de petite typologie.

Le loyer rapporté à la surface décroît avec le nombre de pièces. Le loyer moyen des appartements d'une pièce atteint 15,4 €/m² dans l'agglomération bordelaise, voire 15,7 à 16 €/m² dans les zones 1 à 3. Mais on observe également une très forte dispersion pour cette typologie : le rapport inter-décile est de 175 % dans l'agglomération bordelaise

et de 188 % autour du bassin d'Arcachon. Le nombre de pièces est le principal déterminant des niveaux de loyer, avant même l'époque de construction de l'immeuble ou l'ancienneté du locataire.

Dans l'agglomération bordelaise, le parc le plus accessible financièrement sont les logements construits entre 1948 et 1970, avec une moyenne de 9,9 €/m². Mais le parc des années 1971 à 1990 présente des loyers globaux peu élevés du fait de la sur-représentation des petits logements. C'est aussi une fraction du parc dans laquelle l'éventail des loyers est très large. Quant au parc récent, depuis 2015, les niveaux de loyer sont assez homogènes, vraisemblablement sous l'effet du plafonnement des loyers lié aux dispositifs de défiscalisation en faveur de l'investissement locatif.

Autour du bassin d'Arcachon, les prix varient peu en fonction de l'âge du logement. On observe seulement une plus forte dispersion autour des logements anciens (antérieurs à 1946) et de ceux achevés entre 1971 et 1990.

Quant aux comparaisons avec les résultats des autres observatoires locaux des loyers du réseau national, elles montrent que les loyers de l'agglomération bordelaise sont inférieurs à ceux constatés à Aix-Marseille, Montpellier et Lyon, mais supérieurs à ceux des agglomérations de Lille, Nantes, Toulouse, Rennes ou encore Strasbourg. Ceux des logements situés autour du bassin d'Arcachon sont supérieurs à ceux des Sables d'Olonne, mais inférieurs à ceux ayant pu être observés dans les agglomérations de La Rochelle ou de Bayonne.

Annexe

Sigles et abréviations

ADIL33	Agence départementale d'information sur le logement de la Gironde
ANIL	Agence nationale pour l'information sur le logement
BOFIP	Bulletin officiel des finances publiques-impôts
CAF 33	Caisse d'allocations familiales de la Gironde
COBAS	Communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud
COBAN	Communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon nord
DDTM 33	Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde
DGALN	Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
DHUP	Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
FNAIM 33	Chambre départementale de la Gironde de la Fédération nationale de l'immobilier
FPI	Fédération des promoteurs immobiliers
HLM	Habitation à loyer modéré
IRIS	Îlots regroupés pour l'information statistique
OLAP	Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne
OLL	Observatoire local des loyers
PLP	Parc locatif privé
SEM	Société d'économie mixte
UNPI	Union nationale de la propriété immobilière